

内部参考

2015 年第 4 期

总期第 36 期

每周观察

【本期摘要】

I、北京市第十四届人民代表大会第三次会议正式开幕，市长王安顺作政府工作报告。报告提出，北京要构建“高精尖”经济结构。

II、地产圈在年末收官之际突起波澜，房产商们谈“锁”色变。“锁盘风”因佳兆业深圳房源被锁而起，继而席卷了中海、中粮、招商等国字号房企。也因佳兆业困局升级而成为飓风，所过之处，心惊肉跳。截至目前，已有超过 30 家地产商的 2 万多套房源遭锁，深圳市规划和国土资源委给出了相应原因，各上市企业也纷纷出公告澄清，多因安居房而被锁。随着事件持续发酵，何时解盘仍是疑团。

主办 广安研究院

集团办公室

投资发展中心

2014.01.26

目录

政策导读	1
五部委：农房等集体用地纳入不动产登记	1
农地承包经营权指导文件今年出台 公有制是底线	1
住建部：支持商品房转安置房 利用好存量房	2
消息称房地产税立法草案计划于今年完成	3
市十四届人大三次会议上午开幕 北京构建“高精尖”经济结构	4
北京城市总体规划修改预计上半年完成	6
公租房政策解读 北京公租房后期管理暂行办法	7
北京将不再建设经适房 转向限价房、自住	10
北京副市长：北京积分落户制度争取年内出台	11
产业聚焦	13
李克强：中国对房地产的刚性需求是长期的	13
央行统计称 2014 年末房地产开发贷余额 5.63 万亿	13
房地产政策添利好 如何落地是关键	14
观点一周评述：达沃斯声音中的房地产未来	14
消息称房地产 REITs 有望上半年重启试点	16
房价短时间内继续下跌 地热房冷现象将更突出	17
业内：未来 5 年内一线城市房价下跌可能性几乎为零	19
专家谈 2015 楼市：房企转型求生 房价难反弹	23
北京市自住房不会暂停 今年至少开工 2 万套	25
国企改革	27
国企改革方案顶层设计将出 员工持股成突破口	27
中石化混改备受关注 傅成玉：不会造成国资流失	29
京津冀一体化	33
王安顺谈京津冀一体化 外迁企业纳税北京不吃独食	33
京津冀一体化迈进 重点城市将公交“一卡通”	34
京津冀协同发展纲要报审 三地功能定位明确	35
行业动态	37
成为中国院线第一股 万达往后怎样玩转院线？	37
时隔 5 年再出手 大龙地产 6.5 亿获北京顺义地块	38
万通试水房产众筹 首个项目于武汉光谷落地	39
宋卫平“理想之城” 转做刚需的绿城到底行不行？	39
中海避战商业红海 广钢新城定位超高住宅的背面逻辑	41
国瑞置业 2014 全年销售额 62 亿元 按年增 22.7%	43
一线巨头告别“圈地”模式 成都房企学“跨界”	43
视野延伸	45
中粮等国字号房企卷入锁盘风波，剖析五大锁房背后原因	45
搞战略绿地超过搞战术万科	47

政策导读

五部委：农房等集体用地纳入不动产登记

25 日消息，国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局已联合发布《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》，要求在全面加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的同时，将农房等集体建设用地上建筑物、构筑物纳入不动产统一登记范畴。

该通知指出，要因地制宜，全面加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作。各地要按照不动产统一登记制度建设和宅基地制度改革的要求，全面落实宅基地、集体建设用地使用权以及农房等集体建设用地上建筑物、构筑物确权登记发证工作，做到应发尽发，建立健全不动产统一登记制度。并实现统一调查、统一确权登记、统一发证，力争尽快完成房地一体的全国农村宅基地和集体建设用地使用权登记发证工作。

通知要求，计划在 2014 年年底完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证的省（自治区、直辖市），应根据实际情况尽快调整工作计划，增加农房调查等工作任务，并制定补充调查方案。同时，已完成宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的省份，要进一步规范已有登记成果，提高成果质量。

此外，该通知表示，各地要继续推进农村集体土地登记信息化数据库建设，逐步建立数据库共享机制，实现数据实时更新，在满足现有工作需求基础上，统筹考虑与不动产统一登记制度信息化建设的衔接，实现登记发证成果的数字化管理和信息化应用。

（来源：凤凰地产）

农地承包经营权指导文件今年出台 公有制是底线

中央财经领导小组办公室副主任韩俊 24 日在第六届中国经济前瞻论坛上表示，目前有关部门正在制定三个与土地制度改革有关的政策性文件。一是关于农村土地承包经营权，确权登记颁证全国性的指导意见，二是关于农村承包土地经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的政策性指导文件，三是关于落实土地承包关系长久不变政策性的指导文件。这三个指导文件预期在 2015 年出台。

韩俊指出，土地制度是国家的一项基础性的制度安排，这项制度关系到农民权益的保护，关系到新型城乡工农关系的构建。土地制度改革涉及的利益主体，包含的利益关系十分复杂。

因此与土地有关的改革方案的制定需要综合各个方面的利益关切,按照中央的统一部署坚持试点先行,总结完善以后,再逐步推开。试点先行,边试点、边总结、边完善,在试点的基础上逐步推开。

韩俊表示,土地制度改革需要守住“确保土地公有制的性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损”的三条底线。“农村土地集体所有制在中国是实现农民共同致富的保障。如果在变更土地公有制性质上瞎折腾的话是得不偿失的,是要付出代价的。”他指出,稳定农户的承包权,就是要公平合理地将承包权分配给每个有资格的集体成员。而放活土地的经营权,就是要将土地经营权配置给有经营意愿和有经营能力的主体,提高土地资源的配置效率,破解今后在快速工业化过程中谁来种地的难题。

(来源:观点地产网)

住建部:支持商品房转安置房 利用好存量房

未来,可以采取让应接受保障的家庭到市场上购买,政府资金补贴等方式。指导督促商品住房较多的城市,出台支持措施,将商品房转化为安置房,促进棚改与利用存量房的有效衔接。

国开行今年的直接贷款额度不会低于2014年的4086亿元,PPP等市场化融资手段也将同步推进

历经2013年百日攻坚和2014年春秋两季棚改会展,位于内蒙古包头市东河区北梁地区旧貌换新颜。居民们“出棚进楼”,人均居住面积由12平方米增至26平方米。

1月20日,住房和城乡建设部在内蒙古包头市举行了全国棚户区改造经验交流会。住房和城乡建设部部长陈政高在会上表示,随着保障房建设的持续推进和棚改的不断深入,棚改房源将不再局限于政府主导建设,组织棚户区居民回迁。而是可以让应接受保障的家庭到市场上购买,政府通过资金补贴实现保障。特别是在一些房地产库存高企的三四线城市,再盖新楼进行整体安置已没必要。

住房和城乡建设部副部长齐骥告诉《经济日报》记者,大力推进棚户区改造的货币化安置,组织居民自主购买,或者由政府购买安置住房进行安置。指导督促商品住房较多的城市,出台支持措施,将商品房转化为安置房,促进棚改与利用存量房的有效衔接。

近年来,我国大规模推进公租房建设。目前,公租房已经有相当存量,供不应求的局面已经大大缓解,中央经济工作会议要求,保障性住房要逐步从实物为主向建设和租赁补贴并举,“补砖头”与“补人头”相结合。

齐骥指出，各地安排公租房的建设任务，必须自下而上，按需申报，尽力而为，千万不要为了目标任务，不顾需要盲目加量。大力推进通过长期租赁购买中小户型商品房等方式筹集公租房房源，对县城、产业园区更要按需定建，做好规划，避免闲置。

目前，资金是包括棚改在内的保障房建设面临的挑战之一。国家开发银行副行长张旭光介绍说，2014年，国开行共发放棚户区改造直接贷款4086亿元，发放规模是2013年的4倍。“2015年国开行的棚改贷款额度将不会低于2014年。”张旭光说。

张旭光同时表示，今年，国开行希望与政府配合，一方面，探索PPP等市场化融资模式，拓宽棚改融资渠道，另一方面，努力防范棚改业务的信贷风险、政策风险和声誉风险，确保资金安全。

链接：4000多万户困难家庭“居者有其屋”

“十二五”期间，城镇住房保障工作进展顺利。

统计显示，“十二五”期间，开工建设各类保障性住房和棚户区改造工程3600万套。2011年至2014年，全国已累计开工建设超过3200万套，基本建成2000多万套。

截至2014年底，通过公共租赁住房、棚改安置住房等多种保障方式，累计解决4000多万户城镇家庭的住房困难。

截至2014年底，我国廉租住房累计开工750万套，棚户区改造约2100万户

（来源：经济日报）

消息称房地产税立法草案计划于今年完成

有知情人士透露，财政部和全国人大等相关部门计划今年完成房地产税法草案，并提交全国人大进行一审。

上述知情人士介绍，财政部曾针对房地产税立法时间表征求专家意见，结果显示，各界认为草案应尽快成形。据称，房地产税立法是财政部2015年税制改革首要工作任务，该税的推行和个人所得税综合征收改革密切相关，须加快推动。关于房地产税设计原则，前述知情人士解释，要减少建设和交易环节税，增加保有环节税，促进房价平稳。

对房地产税推行时间表，财政部财政科学研究所原所长贾康曾表示，2015年房地产税应进入立法程序，如果2016年能够完成立法，2017年正式依法全面征收。

此前1月5日，国务院法制办公示《中华人民共和国税收征收管理法修订草案(征求意见稿)》公开征求意见，该意见稿中增加了对自然人纳税的税收征管的规定。其中，意见第八条为国家施行统一的纳税人识别号制度，这也意味着自然人将适用跟企业一样的税收强制措施。

相关分析人士认为，此次修改将推动包括个税、房地产税改革等税制改革。因为早前正式由于税务机关不掌握充分的涉税基础信息，以至于相关税收改革动作难以推进。

（来源：观点地产网）

市十四届人大三次会议上午开幕 王安顺作政府工作报告

北京构建“高精尖”经济结构

北京市第十四届人民代表大会第三次会议正式开幕，市长王安顺作政府工作报告。报告提出，北京要构建“高精尖”经济结构。

全市常住人口增速进一步放缓

“下决心疏解非首都核心功能。”在介绍去年工作时，王安顺表示，2014年北京制定了实施新增产业的禁止和限制目录，关停退出一般制造业和污染企业392家，搭建了30个产业疏解合作平台，推进产业转移疏解项目53个，拆除中心城商品交易市场36个。同时，还制定实施人口规模调控工作方案，以功能、产业疏解带动人口疏解。“全市常住人口增速进一步放缓。”

随着南水北调中线一期工程建成通水，首都水资源严重短缺状况得到缓解。

王安顺表示，去年，成立了冬奥会申办委员会，完成了国际奥委会的调查问卷答复和视频答询，成功入围候选城市。

去年空气细颗粒物年均浓度下降4%

在回顾2014年工作时，报告中也开诚布公地承认存在一些不足和差距。王安顺表示，在治理大气污染方面，去年全市上下付出了巨大努力，广大市民也积极参与、无私奉献。但空气中细颗粒物年均浓度实际下降了4%，相比2014年政府工作报告提出下降5%左右的目标，还有一定差距。有关具体情况，市政府已向大会提交了大气污染防治条例实施情况的报告。

地区生产总值预期增长7%左右

全市经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长7%左右；城镇登记失业率控制在3%以内；城乡居民人均收入实际增长7%；居民消费价格涨幅控制在3.5%左右；一般公共预算收入同口径增长7%以上；全社会研发支出占地区生产总值比重6%左右；万元地区生产总值能耗、水耗和二氧化碳排放量分别下降2%、4%和2.5%，空气中细颗粒物年均浓度下降5%左右。

部分教育医疗服务向外转移疏解

在推动京津冀协同发展方面，今年将加快疏解非首都核心功能。严格执行新增产业的禁止和限制目录，疏解一般制造业，禁止在首都功能核心区新建扩建制造业。加快疏解动物园

地区批发市场、大红门地区批发市场、天意小商品批发市场，对其他区域性批发市场逐步制定调整疏解计划。同时，推动部分教育、医疗等社会公共服务功能向外转移和疏解，促进京津冀区域教育合作和人员交流。

今年将研究推进居民阶梯气价

在深化改革方面，今年将推进行政审批制度改革，再精简 200 项以上审批事项，不再保留非许可类审批事项。

今年将适时调整非居民气价、热价，研究推行居民阶梯气价政策，积极推进医疗服务价格改革。

出台市属国资国企改革实施规划和配套政策，妥善解决国有企业历史遗留问题。

新能源汽车配置指标增至 3 万辆

今年，新能源汽车配置指标将增加到 3 万辆，推动新能源汽车产业发展。同时，执行职工带薪休假制度，打造以特色小镇、古村落为重点的休闲度假品牌，提升旅游休闲消费。加快丽泽金融商务区等“四新”功能区建设发展，抓好雁栖湖生态发展示范区后续建设和利用，尽快积聚实力、形成规模。

顺义等地承接中心城人口转移

推动建设重心向郊区转移。编制实施城乡结合部建设三年行动计划，基本完成 50 个重点村建设任务，扩大“一绿”地区城市化建设试点，抓好“二绿”地区统筹城乡建设用地试点工作，推动城乡结合部减人增绿。

加快通州城市副中心建设，完成核心启动区基础设施建设任务，抓好国家级新型城镇化试点工作。推进顺义、亦庄-大兴、昌平、房山等综合性新城建设，提高教育、医疗等公共服务水平，承接中心城人口、功能疏解转移。

今年，将继续实施第二阶段城南行动计划。落实首钢老工业区改造调整和建设发展的政策措施。推进延庆、密云国家主体功能区建设试点示范，支持门头沟创建国家可持续发展试验区。制定 2019 年北京世界园艺博览会行动纲要。

今年将制定积分落户政策

今年将严格控制人口规模。全面实施人口规模调控方案，落实区县调控责任，实现常住人口增速明显下降。出台居住证制度，研究制定积分落户政策。推动制定房屋租赁管理条例，开展新一轮地下空间三年整治。关停 300 家制造、锻造、小家具等领域的污染企业，逐步清退镇村工业大院，以产业疏解带动人口疏解。

实施新一轮缓堵措施

核心区全面实现无煤化，城六区基本取消燃煤锅炉。淘汰老旧机动车 20 万辆，开征施工工地扬尘、挥发性有机物的排污费。推动编制实施区域大气污染防治中长期规划，加大空气重污染应急措施的实施力度。全面完成平原百万亩造林任务，统筹做好新增林木、原有林地的流转和管护，新增城市绿地 600 公顷，建设市级健康绿道 200 公里。

着力缓解交通拥堵。制定实施新一轮综合缓堵措施。加大轨道交通建设力度，开工建设4条新线，开通14号线中段、昌平线二期。建设12个停车管理示范小区、30条示范街，推进驻车换乘停车场建设。

城乡结合部扩大城市化试点

编制实施城乡结合部建设三年行动计划，基本完成50个重点村建设任务，扩大“一绿”地区城市化建设试点，抓好“二绿”地区统筹城乡建设用地试点工作，推动城乡结合部减人增绿。加快通州城市副中心建设，完成核心启动区基础设施建设任务，抓好国家级新型城镇化试点工作。推进顺义、亦庄——大兴、昌平、房山等综合性新城建设，提高教育、医疗等公共服务水平，承接中心城人口、功能疏解转移。吸引社会资本参与小城镇建设，打造一批功能定位清晰、配套设施完善、生态环境优良的特色小城镇。

今年继续实施第二阶段城南行动计划，加快南部地区公共服务、基础设施、生态环境等重点项目建设。

天坛、前门周边等改造务必突破

加快中心城棚户区 and 文保区改造，启动实施天坛周边简易楼、前门东区、菜园街和光源里等重点项目，务必取得突破性进展。

北京将拆除中心城商品交易市场36个

积极落实京津冀协同发展战略，下决心疏解非首都核心功能。制定实施新增产业的禁止和限制目录，关停退出一般制造业和污染企业392家，搭建了30个产业疏解合作平台，推进产业转移疏解项目53个，拆除中心城商品交易市场36个。

北京城市总体规划修改预计上半年完成

23日，北京市规划委称，《北京城市总体规划(2004年-2020年)》修改预计将于上半年完成，北京计划联合天津、河北共同划定生态控制区，在生态保护重点地区建设环首都国家公园。

北京市规划委主任黄艳称，和2004年版本相比，总体规划修改后的关键词在于“控制”。北京将通过控制城市开发强度，严控增量、盘活存量；并且在现状建设用地的基础上主要通过集体建设用地的梳理、整治、腾退和优化升级来逐步减少建设用地规模。

其中，针对城市集中建设区，将重点提升公共服务设施水平，提高土地使用效率，提升城市建设质量。而针对城乡结合部地区，则重点统筹用地增减挂钩、集体建设用地减量、优

化生态环境、完善基础设施建设。针对外围村镇地区，应重点开展环境整治、镇区发展和生态保护。

这次总规修改过程中，提出“规划实施单元”概念，其实就是以“多规合一”为基础进行政策分区。根据综合考虑发展目标、实施进程和特征，以及行政边界等，划分不同的实施单元类型。

黄艳说，新的总体规划将展现出“多规合一”的特征，“多规”主要是指城乡规划、经济社会发展规划、土地利用规划和生态环境、人口调控及其他更多项规划的统筹。

公租房政策解读 北京公租房后期管理暂行办法

北京公租房新政策中规定的对象是已获政策房资格审核家庭，是北京政策性住房的“新品种”。北京市住建委委员、新闻发言人徐志军介绍，公共租赁住房是指政府提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金水平，面向本市中低收入住房困难家庭等群体出租的住房。

公租房政策

北京公租房新政策按照昨天公布的《办法》，目前公共租赁住房的供应对象是本市中低收入住房困难家庭，具体包括已通过廉租房、经适房、限价房资格审核尚在轮候的家庭，以及其他住房困难家庭。

北京公租房新政策市住保办政策计划处处长崔少飞表示，与廉租房、经适房、限价房采取公开摇号配租配售一样，未来公共租赁住房也将实行公开的轮候配租制度。和其他政策房相同，符合条件的家庭可优先配租。即：符合廉租房、经适房和限价房条件，家庭中有60岁(含)以上的老人、患大病人员、残疾人员、复转军人、优抚对象或属重点工程拆迁的，可优先配租。

公租房租金

不同地段将有不同标准

北京公租房新政策对于公租房的租金标准，徐志军表示，将按保本微利的原则，结合承租家庭负担能力和同类地段类似房屋市场租金，一定比例下浮确定公共租赁住房的租金。“租金应该是比较低的，申请家庭能接受的。而且根据不同地段，研究出台不同的租金标准。同一地段的公共租赁住房，会是统一的价格。”

而对于将来租住公租房是否需要缴纳物业费，崔少飞表示，这将是完全的民事关系。在公租房产权单位和租户确定的租金水平中，可以约定包含物业费，也可以约定单独收。

申请到街道登记进入轮候

北京公租房新政策崔少飞介绍，8月1日起，取得廉租房、经适房和限价房资格的家庭，无须再次申请，可直接到户籍所在地的街道乡镇住保部门登记，就能进入公租房的轮候范围。

徐志军表示，公租房制度推出后，北京就已形成廉租房、经适房、限价房、公共租赁住房共同构成的住房保障体系。同时，北京政策性住房也将从以售为主向租售并举转化。“目前租的比例还比较小，以后租赁住房的比例将逐步加大。”

房屋来源

公租房将收购合适商品房作房源

对于公租房的房源，徐志军说，将采取新建和收购两种方式。一方面新建一些公租房，另一方面，政府也会在已开发的商品房中收购一些，作为公租房。

徐志军表示，政府收购的房源，也有一定的针对性。首先要满足公租房的户型面积标准，即小户型；还要考虑区域，交通是否方便。根据北京的计划，今年将收购建设 50 万平米的公租房，主要布局在大型交通枢纽周边等交通便利的区域，以一、二居室小户型为主。

公租房政策解读

公租房租赁期限

公租房租赁期最长 5 年

租住期间可申请购买经适房或限价房，买房后须退房

北京公租房新政策昨天公布的《办法》规定，公租房租赁期限最长 5 年。崔少飞表示，公租房是种过渡性住房，对于住房困难家庭，按目前的观念，最终还是购房。“比如一个家庭一个月能积蓄 2000 元，5 年可积蓄约 10 万元。这时可购买其他政策房，可付首付款。”

他表示，5 年不是绝对期限，5 年期满后如希望续租，可提前 3 个月申请，住保部门会对其资格复核。符合条件，还可续租；不符合条件，但暂时不能腾退的，可给予 2 个月过渡期，过渡期内按同类地段类似房屋市场价收取租金。过渡期满后仍不腾退的，按产权单位规定的标准(租赁合同约定)收取租金。

徐志军表示，租住公租房的家庭，不能同时享受廉租房、经适房、限价房等其他政策房，但可以申请购买经适房或限价房。一旦购买了经适房或限价房，原租住的公租房就必须退出。

覆盖人群

公租房优先考虑 10 万轮候家庭

将根据试行情况，逐步纳入其他住房困难人群

北京公租房新政策此前有消息称，公租房将首次面向非京籍人士开放，覆盖人群包括刚毕业的大学生、外来务工人员等。但昨天出台的《办法》规定，公租房只限于已通过政策房审核的家庭，限定为本市户籍。

对此，市住保办政策计划处处长崔少飞表示，目前北京“三房”（廉租房、经适房、限价房）的审核数量，已达到 10 多万户。“10 多万户家庭中，目前一大部分人还处于轮候状态，或无力购买。如年龄偏大、申请贷款时有问题等。他们愿意租到政府提供的房屋。考虑到轮候家庭数量还比较大，今年计划建 50 万平米的公共租赁住房，可能还满足不了这部分家庭的需要。所以在《办法》试行阶段，还是优先考虑这部分家庭。”

北京市住房和城乡建设委员会关于印发《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》的通知

京建法[2013]15号

各区县住房城乡建设委（房管局），东城、西城区住房城市建设委，经济技术开发区建设局（房地局），各有关单位：

为做好公共租赁住房租赁管理、物业服务等管理工作，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发[2011]61号）和《关于加强保障性住房使用监督管理的意见（试行）》（京政发[2012]13号），北京市住房和城乡建设委员会制定了《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

北京市住房和城乡建设委员会

2013年7月25日

北京市公共租赁住房后期管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市公共租赁住房后期监督管理，切实提高管理服务水平，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发[2011]61号）、《关于加强保障性住房使用监督管理的意见（试行）》（京政发[2012]13号）及相关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房后期管理，是指公共租赁住房租赁管理、物业服务等工作。

第三条 市住房城乡建设主管部门负责本市公共租赁住房后期监督管理。

各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。

公共租赁住房产权单位应负责租赁管理、物业服务等工作，并协助住房保障管理部门加强承租家庭资格动态管理，协助街道办事处（乡镇人民政府）及社区管理部门等开展社区服务。

第四条 市住房城乡建设主管部门建立本市公共租赁住房管理信息系统，完善公共租赁住房使用情况、申请轮候家庭及配租家庭动态档案，实现全市动态管理。

公共租赁住房产权单位和区县住房保障管理部门应及时将公共租赁住房使用情况、承租家庭信息变动情况录入公共租赁住房管理信息系统，保证信息准确。

第五条 公共租赁住房产权单位具体承担下列职责：

（一）建立岗位职责和人员管理制度，制定公共租赁住房运营管理方案和租赁管理服务规范，并组织实施；

- (二) 办理房屋入住手续,与承租家庭签订房屋租赁合同,并按租赁合同约定提供服务;
- (三) 负责房屋租金确定、收缴等工作,并协助承租家庭办理租金补贴;
- (四) 建立承租家庭动态档案,定期入户走访,及时掌握承租家庭成员基本信息变化情况;
- (五) 受理承租家庭房屋合同变更、调换及调整、续租申请,并按照区县住房保障管理部门的决定办理相关手续;
- (六) 宣传、贯彻执行住房保障政策,开展日常检查,接受、处理举报和投诉,按租赁合同约定监督承租家庭房屋使用情况;
- (七) 按租赁合同约定纠正和处理违规使用房屋行为,办理合同终止手续,并及时报告区县住房保障管理部门;
- (八) 负责公共租赁住房自用和共用部位及设施的维修养护,保持房屋及设施设备完好,确保房屋正常使用;
- (九) 负责组织开展公共租赁住房物业服务;
- (十) 按要求定期向区县住房保障主管部门报告公共租赁住房后期管理工作情况,并接受相关主管部门检查;
- (十一) 按照有关规定或合同约定应承担的其它工作。

第六条 承租家庭应自觉遵守本市公共租赁住房管理规定和租赁合同约定,按时交纳房屋租金,合理使用房屋,配合产权单位开展房屋及设施设备维修养护工作。

第七条 物业服务企业受公共租赁住房产权单位委托,依据国家及本市住宅物业管理服务有关规定,按照委托物业服务合同做好物业服务工作。

北京将不再建设经适房 转向限价房、自住

24日北京市人民代表大会首场新闻发布会上,北京市住建委副主任、新闻发言人王荣武表示,2014、2015年已经备案的轮候家庭居住问题解决后,今后经济适用房将不再建设,正式退出历史舞台,而转向限价房、自住型商品房建设。

据王荣武介绍,2014年北京市累计申请保障性住房2.7万多户,审核通过2.2万多户,按照计划,北京将在今年力争解决现有保障房备案轮候家庭。王荣武称,在解决完这些轮候家庭后,北京将不再建设经适房,将来申请家庭将主要通过公租房来解决。

正在立法过程中的《北京市城镇基本住房保障条例》,提出了合作型保障房的概念,由政府向需要保障的家庭无偿提供建设用地,由保障家庭承担房屋建设费用。

王荣武透露，北京合作型保障房试点项目，均从已开工建设的公租房项目进行转化，包括丰台高立庄、石景山南宫、石景山五里坨、通州土桥 4 个项目，房源近 5000 套，单套建筑面积控制在 60 平方米以内。其中，南宫项目已结构封顶，其他项目正在施工过程中。

北京副市长：北京积分落户制度争取年内出台

针对政协委员们提出的依法治国的相关问题，市委常委、市政法委书记杨晓超，以及两位副市长张延昆、戴均良进行了回应。据透露，北京目前正在制定司法改革方案，有望在上半年推出，行政执法体制改革也正在研究中。对于居住证管理办法和积分落户管理办法，张延昆表示，北京目前正在和公安部、国务院法制办进行密切沟通，争取今年尽快出台。

立法

无偿献血条例需重新修订

戴均良副市长指出，目前有些法规确实存在空白，需要进一步完善。如委员们提出的对伤害医护人员的处罚没有详细规定，对病人的信息管理也没有规定，“所以要进一步有针对性地立法”，按照“立、改、废、释”原则，提高立法质量。委员提出的无偿献血条例，确实已经不适应新形势，因此就需要进行修订。

戴均良认为，要提高立法质量还要做到开门立法，广泛地听取民众和专家的意见。据他介绍，目前北京已经设立了专门咨询委员会，从立法到行政复议，都有专家委员会。

张延昆也表示，目前一些法律的操作性比较差。要研究法律法规的补充和完善，尤其是一些法律法规具体的操作性办法，目前比较缺失。他举了一个例子，像对食品违法的处罚，在立法时不能只要求产生严重后果后才追究责任，也要重视违法行为，这样才能管用。

执法

去年 10 余家执法单位零执法

“法律的生命在于得到执行和尊重”，张延昆说，他常跑到执法现场看执法人员的状态，发现有时确如某些委员所说的，存在随意执法、乱执法、不执法，甚至在执法过程中搞权力寻租。

戴均良在现场透露了一个数据：目前北京有 1.1 万多项执法项目，88 家执法队伍，但据市法制办统计，去年有 10 多家一年零执法，“并不是没有违法行为，是履职没到位”。戴均良表示，北京将加强信息化监督，要求在执法过程中全方位记录执法过程，在各个部门之间实行大联网，督促执法到位，避免一些部门的不作为和乱作为。

戴均良说，北京市目前进行的城市管理体制改革的改革研究中，就包括了执法体制改革，将通过理顺体制，实现执法力量、经费和职权的下沉，强化街道办一级的职能。另外还要规范执法权力，减少执法人员的自由裁量权。

张延昆透露，此次的执法体制改革，将涉及综合执法、专业执法等。目前正在对石景山区的综合执法模式进行评估，评估完成后再研究具体的情况，“由于体制改革比较敏感，因此改革必须有效。”

司法

改革涉及人员待遇不做“减法”

针对目前正在进行的司法体制改革，杨晓超透露，司法体制改革是北京市今年重点推动的一项任务，目前正在制定方案。他表示，虽然北京是第三批进行司法体制改革的，但方案是先行的，目前已经做了四五稿，按照中央精神制定并参照了其他省市的经验，打算上半年推出。

杨晓超称，改革方案涉及了法官人员数量问题，及司法人员职业待遇保障问题，将会在中央总体框架内最大限度地考虑人员的待遇保障，“不会做减法”。

关于律师、学者与法官、检察官队伍的“打通”问题，杨晓超也表示，此次在设计法官和检察官遴选制度上，已经准备将二者“打通”，将会从优秀的律师和学者中选拔法官和检察官。

热点回应

积分落户办法争取今年出台

当有委员提到重症精神病人的信息被泄露时，杨晓超当场要求到场的市公安局相关负责人回去后好好研究此事。他表示，目前公安机关的管理方式比较方便，但这种管理方式确实容易造成信息的泄露，不但要管理好，也要保护重症精神病人的隐私，保障他们的合法权益不受侵犯，“公安机关要综合考虑”。

至于政府法律顾问的经费财政列支问题，杨晓超认为可以通过项目解决。杨晓超还透露，今年将加强几项工作，为律师正常履职提供服务，还将在相关政策上给予帮助。同时，还要进一步发挥律师在化解社会矛盾和法律服务援助方面专长，借助律师提高依法治市的水平。

对于居住证管理办法和积分落户管理办法，张延昆表示，目前正在和公安部、国务院法制办进行密切沟通，争取今年尽快出台。

（来源：京华时报）

产业聚焦

李克强：中国对房地产的刚性需求是长期的

国务院总理李克强在瑞士达沃斯出席与世界经济论坛国际工商理事会代表对话会上表示，“近来中国房地产市场投资量和交易量确实出现了一些波动态势，引起各方面关注。但中国去年城镇人口增加了 1800 万人，城镇化率提高了 1.04 个百分点，现在城镇化率在 55% 左右。中国实现现代化必然会伴随着城镇化，对房地产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整，这也是正常的。”

李克强指出，中国政府希望房地产市场能够长期平稳健康发展。政府的主要任务是保障住房困难的群众拥有基本住房，实现全体人民住有所居。

他还强调，今年中国政府将加大城市棚户区改造力度。目前在城市棚户区里居住的约有 1 亿人左右，还有很多人住在城乡危房里。中国政府将加大这方面的投资力度，保障困难群众有基本住房，而这从一个方面也说明中国住宅投资的需求是长期的，它也必然带动与此相关的行业和产品供给。

至于影子银行，李克强则透露，中国政府已经予以高度关注。2014 年，中国政府已采取了一些措施把金融机构的一些表外业务转入表内。“我们的目的就是要将影子银行尽可能地全部纳入监管范围。中国的储蓄率超过 50%，中国的银行有着充足的资产和呆坏账拨备，我们有能力监管影子银行活动，防范道德风险的发生，对于个别违规操作的活动我们将依法进行处置。”

另悉，早前当被问到央行将怎样稳定房地产市场时，中国人民银行行长周小川在达沃斯论坛上表示，尽管中国一些城市的楼价下降，但央行应该保持货币政策稳定性，因为房地产市场不存在严重的全国性问题。

周小川表示如果整体经济指标稳定，央行很难出台专门针对房地产市场的政策。“中国房地产市场正在经历周期性调整，一部分可以通过宏观审慎政策来应对，而不是用货币政策来应对。”

（来源：观点地产网）

央行统计称 2014 年末房地产开发贷余额 5.63 万亿

23日，中国人民银行公布2014年金融机构贷款投向统计报告。2014年末，金融机构人民币各项贷款余额81.68万亿元，同比增长13.6%，增速比上年末低0.5个百分点。2014年全年新增贷款9.78万亿元，同比多增8900亿元。

此外，房地产贷款平稳较快增长，其中的房地产开发贷款增速明显上升。

2014年末，房地产开发贷款余额5.63万亿元，同比增长22.6%，增速比上年末高7.9个百分点。其中，房产开发贷款余额4.28万亿元，同比增长21.7%，增速比上年末高5.3个百分点；地产开发贷款余额1.35万亿元，同比增长25.7%，增速比上年末高15.9个百分点。个人购房贷款余额11.52万亿元，同比增长17.5%，增速高于同期各项贷款增速3.9个百分点；全年增加1.72万亿元，同比多增196亿元。

2014年末，房产开发贷款中的保障性住房开发贷款余额1.14万亿元，同比增长57.2%，增速比上年末高30.5个百分点；全年增加4119亿元，同比多增2589亿元，增量占同期房产开发贷款的55%，比上年增量占比高24个百分点。

房地产政策添利好 如何落地是关键

2014年以来，随着房地产市场的深度调整，购房者和开发商均深陷“观望”泥潭——房企推盘节奏放缓、拿地激情不再，购房者迟疑徘徊、投资买房金额减少。对此，光耀东方集团董事长李贵斌在接受中新网房产频道采访时表示，2014年，全国的房地产业消费信心指数逐渐走低，但国家对房地产业的刺激政策在逐渐释放。

从去年年初“分类调控”得以明确，到“限购”、“限贷”、“限价”等重重枷锁逐步放松、降息等政策推出，再到《不动产登记暂行条例》靴子落地，2014年房地产调控“去行政化”渐趋明朗。

在一系列政策影响下，据国家统计局测算，2014年12月份70个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近9%，再创年内新高。

在李贵斌看来，2014年出台的这些房地产政策如何真正落地，将成为影响2015年楼市发展的关键性问题。以房地产金融政策为例，李贵斌表示，“比如经营性物业贷款应借鉴国外经验，贷款期限20年左右为宜等”。

另外，面对房地产市场下行、房企投资风险加大等问题，李贵斌表示，“希望尽快清理影响房地产业发展的负面清单，促进行业的健康发展。”

（来源：中新网）

观点一周评述：达沃斯声音中的房地产未来

中国的房地产市场已经不仅仅是中国的事情了，在瑞士举行的冬季达沃斯论坛上，来自中国的政府及企业人士发表了诸多针对房地产的言论。

最受关注的当然是国务院总理李克强，他在出席与世界经济论坛国际工商理事会代表对话会时表示，中国房地产市场的刚性需求是长期的，并将带动国内相关行业和产品供给，房地产市场在一段时期内出现调整也是正常的。

李克强指出，中国的城镇化正在稳步推进，潜力巨大。中国政府将加大城市棚户区和城市危房改造力度，保障困难群众的基本住房需求，最终实现全体人民住有所居。

中国央行行长周小川也表示：“中国很大，城市很多，各个城市的楼市表现可能会不尽相同，有些地方供给过剩，有些城市需求过高，总体而言中国房地产市场正在进行周期性调整，但并没有出现全国范围的问题，因此央行大体上保持了货币政策的稳定。”

国际货币基金组织副总裁朱民对此也表达了相对乐观的判断，朱民表示，中国房地产业在调整虽然会拉低 GDP 增速，但却有利于风险的化解，而且长期而言，中国房地产发展需求潜力是很大的。

朱民指出，2014 年中国楼市开工率和投资增速都在下降，这也就意味着楼市超需求供给的情况得到抑制，整个行业的风险也有所缓解。

对于高房价的问题，朱民则认为，中国的房价收入比，不亚于纽约的水平，所以从这个意义上来说中国的房价过高。解决此问题必须要促使房价与居民购买力衔接，如此才能使得潜在的需求变成有效需求。

与朱民对风险的判断一致，中国银监会前主席刘明康指出，尽管房产的“黄金时代”不再，但楼市“已经冷下来了”，房地产对银行业的风险比过去小了。

对于 2015 年中国楼市的走势，首创集团董事长刘晓光也表示，2015 年将是中国楼市的企稳年，一线城市的房价还处于坚挺状态，二三线城市开始迅速分化。“城市价值不高的房价肯定得下来，城市价值高的肯定还得上去。”

可以看出，从总理、专家到部分企业人士，都对中国的房地产市场做出了“前途光明、道路曲折”的判断。

事实上，经历了近两年的严厉调控之后，中国房地产已经走向下行通道。据国家统计局数据显示，2014 年 12 月，70 个大中城市中，价格环比下降的城市有 66 个，持平的城市有 3 个，仅有深圳上涨 1.2%。

另一个来自国家统计局的最新数据是，2014 年，全国商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售额 76292 亿元，下降 6.3%，其中住宅销售额下降 7.8%。

不过，自去年“930”政策出台之后，房地产市场开始回暖。总体看，受前期限购退出、限贷调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响，12 月份 70 个大中城市新建商品住宅成交量环比增长近 9%，再创年内新高，房价环比降幅亦继续收窄。

在观点地产新媒体近期对全国十多个重点城市进行的深入调研中，亦听到大多数开发商、业内人士对 2015 年的判断是“不会很好，但不会比 2014 年更差”。

或许，李克强、周小川、朱民等在达沃斯上的发言，将让作出以上判断的人更加有信心。对于市场而言，2015 年继续回暖的态势或更明显。

但在房地产开发商之中，也有一些较为悲观的声音。SOHO 中国 CEO 张欣在达沃斯的一场分论坛上就表示，现在房地产市场已经陷入了低谷，没有什么人会投钱进入这个产业了。

张欣认为，中国市场化引领房地产升值的时代已经接近尾声，以前曾经买地建楼的商人，现在都转去了投资消费一方。绿地、万达、恒大等千亿房企确实出现大规模进行“非地产”投资的趋势，如万科等大量房企也将转型列入其今年的主要任务之一。

（来源：观点地产网）

消息称房地产 REITs 有望上半年重启试点

26 日，据市场消息，已暂停近 7 年的房地产 REITs（房地产信托投资基金）有望在今年上半年开启试点，这意味着，房地产行业将迎来直接融资时代。

相关权威人士透露，现阶段中央层面已对重启房地产 REITs 观点达成一致，虽然还面临政策层面的限制，但有望以试点方式先行放开。该人士并表示，随着房地产市场的下滑，银行在房地产方面的资金风险有所显现。

上述人士还指出，虽然银行一再地调整涉房资金的结构，但从现在来看，房地产相关资金占比仍高达 50%，因此，一旦出现风险，银行的连锁反应不堪想像。因此，决策层面也认为应启动直接融资，减少间接融资，利用市场证券化分摊不可控风险。“现在 REITs 试点正在破除障碍，会减免部分税收，但针对的不是开发商，而是投资者。”

据了解，早在 2014 年 9 月央行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》中提出，将积极稳妥开展 REITs 试点工作。而近日，住建部发布有关《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，更是明确建立多种管道发展租赁市场，推进 REITs 试点。

资料显示，REITs 是一种以发行收益凭证的方式汇集特定投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的信托基金。

与我国信托纯粹属于私募性质所不同的是，国际意义上的 REITs 在性质上等同于基金，少数属于私募，但绝大多数属于公募。REITs 既可以封闭运行，也可以上市交易流通，类似于我国的开放式基金与封闭式基金。REITs 收益主要来源于租金收入和房地产升值，另外收益的大部分将用于发放分红，与股市、债市的相关性较低。

对此，中国房地产协会副会长朱中一指出，现阶段我国房地产融资过分依赖外部融资平台，“由于融资渠道狭窄，以及基金募集的法律限制，房地产私募基金依托外部渠道，如商业银行的私人理财部、理财机构和信托公司等平台完成募资成为一种较为理性的途径。但是，这些平台自身的局限性，限制了房地产私募基金做大规模的可能。”

房价短时间内继续下跌 地热房冷现象将更突出

岁末年初的土地市场却再度迎来“翘尾”，“房冷地热”现象加剧。未来，房地产投资是否还具有吸引力？18日，国家统计局公布的“2014年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，中国楼市延续了2014年5月以来的整体下跌态势，房价下行压力依然难减。

房价普跌将持续一段时间

作为2014年的收官之月，12月的房价指数无疑备受关注。国家统计局数据显示，在新建商品住宅的价格方面，与2013年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有68个，上涨的仅有厦门和郑州2个城市。这意味着，绝大多数城市的房价水平已回归至一年前，甚至更低。曾经被认为只涨不跌的楼市“避风港”的一线城市也未能独善其身。

瑞银中国房地产行业研究主管李智颖在“瑞银大中华研讨会”上表示，“楼市调整、房价回落的态势短期内很难改变，房价普跌的现象将持续一段时间。房地产到了一个结构性的拐点，供大于求已经是一个基本面。”

数据显示，2014年12月份，以北上广深等为代表的全国重点城市房价依旧延续着2014年5月以来的同比下跌走势。在新建商品住宅价格指数方面，北京房价同比下跌3.4%，上海房价下跌4.4%，广州下跌4.8%，深圳下跌1.3%。其中，房价跌得“最狠”的要属杭州，其房价同比下跌超过10%。在二手住宅价格方面，除深圳以外，北上广房价也均有所回落。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析称，从房价的同比下降幅度看，新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均降幅均比11月份有所扩大。“这已是70个大中城市新建商品住宅价格连续四个月整体同比下跌，”上海某房地产研究院研究员严跃进认为，“受此前几个月持续性的环比下跌现象影响，房价下跌的累计水平比较大，进而使得同比增幅开始步入负区间。”

“地热房冷”现象更为突出

岁末年初，土地市场骤然升温。一线城市的土地市场更是迎来“地王”的井喷式成交。2014年末，广州刷新总价地王，上海单价地王更是两度被刷新。2015年1月7日，北京南四环一幅地块以86.25亿元成为北京新的总价地王。业内人士分析称，地方政府会在年底冲击完成土地供应指标，以增加土地款项的收入，所以岁末年初往往会出现土地出让的热潮。

房价持续下行，土地成交均价为何依然居高不下？一家总部位于广州的房企高管告诉记者，在房价下行压力趋大，楼市回暖遥遥无期的市场环境下，地方政府无疑是想通过高地价来弥补财政收入的不足，同时通过提升地价来推高未来的房价预期。以上海为例，根据第一太平戴维斯数据，2014年四季度上海宅地平均成交楼板价自第三季度的每平方米9100元猛涨至四季度每平方米15000元。另据业内人士测算，上海新单价地王的住宅销售成本价至少在9万元/平方米以上。

但专家认为，在楼市步入自发调整期，进入发展新常态的情况下，地方政府沿用以往的托市套路难以奏效。某信息集团董事长丁祖昱认为，“一线城市成交均价上升幅度虽然坚挺，但二三线城市的土地成交越来越多地体现出底价成交为主的趋势。例如，14日济南13宗土地全部底价成交；16日，济南成交的11宗地块中，有9宗底价成交。以现在的市场行情，二三线城市能够底价成交已经不错了。”

在住宅市场上，“地热房冷”的现象更为突出。丁祖昱表示，“近期，青岛、济南等在楼市成交量未现明显上涨的情况下，新盘价格却有所上涨。如青岛有的楼盘涨幅高达600元/平方米，济南的楼盘也普涨100-200元/平方米。但这样做的结果是，2015年前两周，青岛的新房成交套数和面积环比双双下滑，济南的楼市成交量也变化不大。以价换量仍是王道。”

土地财政的路径难以为继

业内人士普遍认为，目前房地产行业已告别原来的高增长的“黄金时代”，进入平稳发展的“白银时代”。在此背景下，中央单独针对房地产市场出台的调控政策将越来越少。今后，房地产市场调控作为整体宏观调控的一部分，正逐步被纳入全面深化改革的范畴进行全盘考虑。

十八届三中全会提出，建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。近期，中央相继印发《不动产登记暂行条例》、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，房地产税立法等楼市长效机制也正在研讨中。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为，这一系列政策将从根本上重塑房地产行业的发展模式。“这些长期调控手段无疑将增加我国土地市场的供给，未来将有效平抑房价。”中国社科院专家倪鹏飞说，“本轮调整是我国住房市场在前期过度高涨后的周期性衰退和调整，无论对房地产、宏观经济和社会民生都具有一定的积极意义。现在房地产形势发生了变化了，地方政府依赖土地财政的传统路径将难以为继，未来地方政府将重点发展服务业，加快当地产业结构转型升级，改善当地的投资和创业环境，以吸引和增加当地的人口导入，才能有效去化住宅存量。”

业内：未来 5 年内一线城市房价下跌可能性几乎为零

2015 年 1 月 15 日，《深圳特区报》和深圳新世界集团联合主办的“预见 2015，遇见新世界”——著名财经作家吴晓波纵论一线城市经济发展主题演讲活动在四季山水现场举办。作为中国目前人气指数最高的财经作家，吴晓波的演讲吸引了金融、地产、医疗、教育等各行业数百人来参加。演讲中，吴晓波认为，中国经济未来将会是在四个领域——新视野、新消费、新金融、新城镇化中，通过信息化互联网时代的冲击，以及圈层经济的出现，而发生的变化。他表示，要“把世界交给 90 后”。

论坛上，吴晓波表示，未来十年对于房地产行业而言，二、三线城市房地产的投资价值将会越来越弱，而北上广深这类一线城市房地产的投资价值会更加凸显。他大胆预言“未来 5 年内，深圳等一线城市房价下跌的可能性几乎是零”。

本次论坛，主办单位《深圳特区报》的代表介绍，吴晓波是杰出的财经作家，有着经营公司管理团队的实际体会，其可贵之处在于深入一线企业做具体深入调研后，以生动形象的表达，对财经问题发表独到的看法，给予人们一个新的视角来看待社会财经的现象及内在缘由。

精彩观点

吴晓波现场问答集锦

◎ “对北上广深一线城市而言，不动产是最保险的投资”

在过去的十年年里，购房首付是 20%，这是 5 倍的杠杆率，中国房地产价格上涨了 6 倍左右（深圳可能更高点），不动产价格的上涨和货币的泡沫形成对应状态，未来十年，我们的货币有可能再增加六倍吗？鉴于中国目前货币总量超过美国，而经济总量是美国的一半，因此，对北上广深一线城市而言，不动产投资乃是最保险的投资。未来 5 年里，深圳房价下跌的可能性几乎是零。

◎ “中上收入群体理财的重要性”

对于中高收入群的个体来说，投资的核心是收益率应该保持在每年 8% 以上，至于投资不动产还是基金、股票、信托产品等，那就是资产配置的问题了，关键的是要重视理财。

◎ “产品”和“粉丝”是互联网时代下企业的两张底牌

在电商的冲击下，房地产的营销模式势必会发生变化，对房企而言，要把握好两个关键点——产品和粉丝。房子好不好，有没有办法让消费者成为你的粉丝？这都是关键的问题。因为这将会带来重复消费，可以说未来的经济将会是“粉丝经济”。

◎ “据统计，大学毕业 3 年内创业成功率只有 4%”

首先，反对在校学生辍学创业。本科四年是人生价值观、专业技能的形成最重要的四年。我赞成在校学生一定程度上参与实践，以某种形式体验创业，但是不赞成辍学创业。据统计，大学毕业头三年里，创业失败率是 96%，一百个人里只有 4 个是成功的，其余都是“炮

灰”。另外，并不是所有的人都适合创业，企业家是特殊材料造就的。如果当今社会每个人都去创业，那么社会的多样性何在？我们需要各种有才华的人在不同行业为社会服务，如果每个人都拼命喊着赚钱，那将是非常粗鄙的事情。当一个大毕业生毕业时站在校门口，他应该问自己两个问题：我是不是一个拥有专业知识的人？我是不是找到了自己喜欢的工作？赚钱只是一个结果。

“2014年，全国楼市表现出的是一片萧条。但没有想到，刚刚过去的2014年西安商品房销量竟然超过2013年，再度创出历史新高。”一位房地产圈内人士如此感叹。

华商报记者昨日从一位参与西安市房管局数据统计的权威人士处了解到，去年西安市商品房销量维持在1500万平方米左右，与2013年相比增长7%左右，价格出现小幅回落。

来自专业房产机构的数据显示，去年，西安市商品房销量创下新高，但房价却下跌424元/m²，库存消化周期增至31个月。商业成交则创下4年来新低，市场风险进一步增加。

销量：销量创新高背后有三成不是去年所售

易道顾问机构数据显示，2014年，西安商品房总成交面积为1480万m²，同比2013年增长2.7%；商品住宅成交1290万m²，同比增长4.7%。对比历年销量，创下新高。来自美城机构的数据显示，2014年西安商品房成交面积为1405.32万m²。

单从“成绩单”看，西安楼市依然保持年销售1500万m²水准。华商报记者咨询了西安市的近10家开发商，他们也对这一数字表示认可，认为基本上反映了去年楼市表现。但不少开发商也在抱怨“市场冷淡，房子难卖。”据易道顾问机构分析，从去年二季度开始，西安市场进入一个下行阶段。购买需求疲软，售楼部上客量明显下滑。统计发现，不少项目在推出房源后，成交转换率仅维持在30%，业绩较好的也不超过70%，开盘售罄的景象已很难重现。

“1500万m²销量，约有1/3，即500万m²左右，是近两年积攒的已销售但未备案数据。”中华土地房屋开发有限公司营销总监冯越指出，去年的实际成交，比2013年并没有明显增量。为什么会出现集中备案情形？易道认为，与9月限购取消有一定关系。限购取消后，交易环节变得顺畅，促使一些已经成交、受限未签约的客户备案落定。

房价：西安房价连降六个月 去年房价跌了424元/m²

成交量创下新高，房价却一夜回到4年前。易道顾问机构数据显示，2014年西安商品房成交均价为7152元/m²，相比2013年的7576元/，等于一平方米跌了424元；商品住宅的年度成交均价为6490元/m²，同比跌幅5.8%。

“降价促销集中在去年下半年。”雅狐企划总经理冯奔说，不少楼盘的降幅在3%-5%左右，更有甚者降幅超过10%。国家统计局的官方数据，也印证了去年7月份以来的降价潮。经过6个月的连续下跌，西安商品住宅均价已基本回到2011年水平。

开发商不再避讳“降价”话题。浐灞某房企负责人表示，作为外资控股，他们直接降价的难度大，只好在毛坯价基础上加送精装，达到促销目的。华商记者还对比了浐河一千亩大盘去年1月和12月的报价变化，从6300元/㎡到5500元/㎡，降幅接近千元一平方米。

美城机构总经理汪魏分析，去年下半年房价连降，是2008年以来西安首次出现。以价换量成为开发商的选择，不管是万科、中海这些标杆房企，还是西安本地房企，都纷纷低价开盘争抢客户。目前来看，这种连续降价的态势已有所趋缓。

库存：需两年半才能卖完“卖存货”将成今年主流

截至去年6月底，西安商品房存量达3019.5万㎡，按当时测算，消化周期为27个月。全年结束，供大于求进一步加剧。目前，西安可售商品房存量已达3818万㎡，如果按去年商品房销售123万㎡/月测算，消化周期增至31个月。其中，住宅库存消化需21个月。

据悉，2010-2013年，开发商集中拿地导致供应惯性增长，但销售却面临停涨。虽然去年限购政策两次松绑，却并未扭转供需关系，西安楼市的存货持续高筑。

分区域来看，城东、高新和曲江更需警惕。因为土地放量、地价相对不高，许多房企驻足浐灞，但城市基础设施的落后，导致区域价值并未得到消费者认可，浐灞楼市深陷价格战。高新情形与之类似，供大于求，表现在南三环外的高新新区。曲江二期，则是由于开发商过分高估了曲江一期影响力，项目扎堆所致。在基础设施建设缓慢、产业导入不明的前提下，缺乏客群支撑仍是曲江二期的难题。

李宇兵分析，“面对高企的库存，开发商开发新楼盘的速度将下降，今年市场的主流将是‘卖存货’”。

商铺：“赚钱效应”减弱商业销售创四年来新低

如果说，近两年受住宅市场“拖累”，商品房市场疲软已司空见惯的话，商业市场的迅速下滑，会让人觉得有些突然。

数据显示，2014年西安商业成交面积94.3万㎡，比2013年下跌29.9%，创下了4年来的新低，投资客信心严重不足。截至年末，西安市商业存量面积703万㎡，不考虑大量商业自持的情况下，接近一年平均消化水平计，去库存周期超过80个月。

“去年超八成商业项目销售都不好。”陕西经典派商业运营管理有限公司董事长朱林指出，商业项目同质化严重，“高库存、消化难、运营难”问题凸显，再加上电商冲击，西安商业市场面临严峻挑战。

受电商冲击和供应过大影响，商铺投资的“赚钱效应”大为减弱。采访中，一位曾多次购买商铺的企业主表示，他去年只投资了一间写字楼。至于实体商业，现在受电商冲击太大，商铺租金回报迟迟不见涨，盲目入手已不可能“坐等收钱”。

不少新项目面临招商难、出租率低的窘境。易道分析，去年新开业的太奥广场、汉神购物广场和金地广场等，截至年底的平均出租率不过30%-40%，不少商业项目在新开业1个月内客流相对充足，但过后客流量均有不同程度的下滑。

代理机构：原来抢着要代理 去年主动砍掉一半项目

2014年，受市场低迷、渠道冲击等多重因素的影响，代理机构的生存压力逐渐加大。前几年，不管是什么项目，地产代理机构是抢着要。据华商报记者了解，2014年上半年，在整个楼市不景气状况下，美城机构等代理公司纷纷“甩掉”利润低的项目，却难以避免全行业亏损的状态；下半年，随着全国政策形势好转，西安各个开发商加大了“以价换量”力度，在这种情况下，这些机构的业绩才算有了较大提升。而全年统计下来，利润基本与上年持平，略有盈余。

“2014年是西安房地产市场最为艰难的一年，对代理机构而言更是如此”，美城机构总经理汪巍坦言，去年上半年，该机构砍掉了一半以上代理项目，集中“优势兵力”做好重点项目，才算“稳住局势”。而西安创典全程机构总经理徐正茂表示，该公司相比2013年代理项目增加了50%，但是单盘平均销量、人均产出等明显下降，因此利润率也跟着下降。尽管全年利润额微增，但市场带来的压力依旧很大。

“代理行业的洗牌还会加速”，徐正茂认为，2015年，西安市场去库存压力依然巨大，那些能促成客户成交、转化能力强效率高的代理公司的价值会更凸显，反之则前景更暗淡。实习记者刘晓花

售楼小姐：同行纷纷打算跳槽 有售楼员却年赚七八万

“春江水暖鸭先知”，作为活跃在房地产销售一线的置业顾问，自然对市场好坏、房价涨跌有着最切身的体会。

2013年，售楼小姐王萱(化名)跟随团队来到太奥广场项目。2014年上半年楼市持续低迷，很多项目销售不景气，王萱的薪水也少得可怜，周围一些同行纷纷有了跳槽的打算，也劝她快点转行。但王萱却认为，“很多像我这样的年轻人都在奋斗买房，房子还有很大的需求呢！”她坚信楼市肯定会有转机。

经过半年多的“积极备战”，该项目在去年4月份终于集中发力，售楼部人气开始上升，销量也逐渐回暖。王萱前期所做的大量功课也有了直接的成效，她的业绩持续上升。“从三、四月份开始，前来看房的人越来越多了，在集中推盘期，每天会接待几十组客户，有时候连喝水吃饭的时间都没有。”王萱笑着说，但累得很值得，收入也随之水涨船高，四月份的提成达到1万多，全年下来也有七八万。

2014年底，王萱已经顺利成为主管，并成了行业中的销售精英。尽管休假比较少，但她觉得很充实，“置业顾问这个行业更新速度很快，要么尽快提升自己成为精英，要么只能寻求转行。”王萱表示，2014年尽管是地产行业的“寒冬”，但是只要努力，还是会有成绩。

购房者说：买房没有值不值就看家庭需要什么

2014年，尽管房地产行业异常艰难，但全市十几万套的销售业绩，却离不开幕后最忠实的粉丝——成千上万的购房者。作为房地产销售中最终且最重要的一环，去年果断出手的这一群体，买了之后有何感想？还在观望的人群有没有出手计划呢？

“我买这套房子，看上的是小区自带优质幼儿园和小学。”在西安市南三环某小区刚买房的王文英女士告诉华商报记者，现在住的小区没有幼儿园，周边小区的幼儿园打听了一下要么进不去，要么质量不好，为了能让让孩子接受更好的教育，他们夫妻俩决定效仿“孟母三迁”。“买房没有值不值得、后不后悔这么一说，就看当时家庭需要什么，总不能等着房价下跌而耽搁孩子接受好的教育吧！”

2014年，在一家研究院工作的陈先生一直在关注单位附近几家楼盘的价格。下半年在公积金贷款利息下调之后，他几乎就要出手了，但听身边朋友议论2015年二季度西安房价会达到历史最低，于是他还在观望，想看看房价还会不会下降。2015年了，尽管数据显示房价在降，但他最心仪的两个楼盘的优惠却取消了。“既然已经错过了，那就再等一两个月看看吧，如果那时候有优惠，就不会再犹豫了。”

业内观点：2015 房价将趋稳成交量有望继续攀升

迫于高库存压力，业内分析，至少在今年上半年，大多楼盘仍会继续“以价换量”。但去年新开工项目为1068个，同比2013年下滑了近18%，这意味着今年新增房源将会减少，预计到下半年后，供应压力将得到缓和。

美城机构总经理汪魏：结合去年的情况来看2015年的市场，西安商品房销量有望再创新高。因为当房价趋于稳定之后，原来的观望者将会开始出手。在西安打造国际化大城市的背景之下，外来人口的继续流入将成最大推手。从价格来看，也将趋稳，甚至会有小幅的上涨。

雅狐企划总经理冯奔：楼市结构将趋于“分化、调整、融合”。特别是今年3月将出台的不动产登记条例以及后续房产税等政策的陆续落地，留给投资客的空间将越来越小。在这样的竞争环境中，不同类型的房源需要更精准的挖掘客户需求，改善类产品突出附加值、品质；普通刚需产品则要考虑客户对价格的抗性。

李宇兵：西安房价经过连续半年的小幅回落之后，有望在今年企稳。从成交量来看，个人判断，在刚需的推动之下，还会再创历史新高。刚性需求会略有减弱，改善型产品的销售相比去年会出现小幅上升。

专家谈 2015 楼市：房企转型求生 房价难反弹

2014 年楼市全面收官，房地产这一重要的经济引擎失速，首次出现了非政策因素的市场下行，房地产市场由此进入了全面盘整的“新常态”，也基本宣告了房地产行业黄金十年的结束。

面对 2014 年楼市的低迷，今年的市场将何去何从？有专家分析称，2015 仍处于楼市拐点期，政策方面，将延续“分类调控”的思路，地方政府继续采取“微刺激”的手段，各项楼市政策有望相继出台。市场方面，楼市将持续去年震荡下行的态势，各城市分化加剧，房价难以大幅反弹。另外，面对库存高企的窘境，楼市的主要任务仍是库存去化，在严峻的环境下，各大房企也纷纷走上转型求生的道路。

政策展望：地方政府延续“微刺激” 楼市政策将相继出台

针对市场的发展演变，2014 年中央政府的调控思路适时做出调整。中央经济工作会议也连续两年不提房地产调控，“去行政化”调控思路日益明确。调控目标也从过往的以“控房价、抑需求”，转变成当前“促改善、稳消费”。

在“分类调控”的指导下，地方政府各种采取“微刺激”手段，取消限购、减税、购房补贴、公积金新政、普宅标准调整等政策相继出台。除此之外，央行还出台了放松限贷的“930”新政。

谈到 2015 年的楼市走向，北京市房地产业协会秘书长陈志在接受中新网房产频道采访时表示，中央仍将坚持“分类调控”的思路。从去年年底的中央经济工作会议来看，今年将会出现更多的改革措施，土地制度、税制结构等的改革都将深深的影响房地产行业，行业周围的“土”都在松动。楼市的改革也在不断的推进，今年 3 月份施行的不动产登记制度就是在为以后的房产税、房地产税打基础。

对于今年有可能出台的楼市新政，知名地产商任志强在第六届地产中国论坛上预测，房地产基金、住房个贷证券化、城市群规划、降准、降息等方面政策都有可能提出。

亚豪机构市场总监郭毅还提到，其实去年多个地方政府，特别是一些产能严重过剩的二三线城市，已经使出了不少“大招”，比如减税、购房补贴这种强刺激手段。但总体来说收效甚微，她指出，这些城市的产业基础薄弱、人口吸附能力不强、需求被提前透支，再强的刺激手段，效果也不明显，只能靠市场慢慢消化。

市场展望：楼市仍处拐点期 震荡下行房价难反弹

2014 年全国房地产行业各项指标均高位回落，同时各地市场分化差异显著，趋势性变化逐步显现。国家统计局发布的数据显示，2014 年 12 月 70 个大中城市的房价同比总体下降，且降幅仍在持续扩大。去年商品房销售面积比 2013 年下降 7.6%，销售额同比下降 6.3%。另外，随着销量的低迷和新开工面积的增长，各地楼市库存日渐高企，2014 年末，商品房待售面积已高达 6.2 亿平方米，比 2013 年末增加了约 1.3 亿平方米。

在不少业内人士看来，这一楼市“新常态”将会持续更长时间。陈志谈到，楼市的改革将改变房地产过度的、有泡沫的、不健康的发展模式，而调整的过程也就是下降的过程。2014

年是楼市拐点确立时期，今年则处于拐点期内震荡向下的过程。但改革也可能会遇到各种利益的博弈，楼市则会出现波动和反复。

另外，虽然去年 12 月的房价数据显示，部分城市尤其是一线城市的成交量和房价呈现回暖态势，但仍难改总体下行的大势。

今年楼市的分化程度也将不断加剧。郭毅预测，2015 年房价将保持平稳，一线城市小幅上涨，一线城市以及经济发达的二线城市成交有望实现同比上涨，经济欠发达的三、四线城市由于库存压力，则需要较长的周期才能消化。

“去年 9 月份是销售低潮，此后基本上是处于一个持续上升的状态。”任志强预计，2015 年销售会迅速回升，但是价格不一定随之上涨，因为我们有庞大的库存，差不多消化完才可能改善库存和市场的关系。

房企展望：内部分化加剧 开发商忙于去库存、转型求生

虽然过去几个月楼市在房贷新政等的利好作用下，房地产市场成交状况有所好转，但房企仍面临严峻的库存去化的问题。郭毅指出，由于房地产业过剩产能的消化周期过长，2015 年房企的工作重心仍然在于减少库存并优化库存结构，以及改善现金流。

另外，随着行业风险提高，房地产销售规模逐步触顶，主动退出和寻求并购的中小开发商增多，行业洗牌加速，越来越多的房企走上转型道路。万科、万达、恒大、绿地等多家房地产标杆企业近期均有多元化转型举措，或拓展养老地产、转型“服务商”、或涉足互联网、或发力海外地产。

对于多元化扩张之路，郭毅认为，房企还要依托自身优势，围绕产业链横向共生或纵向延伸转型，才更容易取得成功。

另外，从业绩来看，多数房企表现不佳。中原地产研究部的统计数据显示，目前公布 2014 年销售业绩的 40 家企业，合计销售额达到了 18205 亿，相比 2013 年的 15835 亿，上涨幅度为 15%。但这其中仅 16 家企业达标，其他 24 家企业完成任务情况不理想。

这也预示着房企的分化程度加剧，中原地产首席分析师张大伟表示，分化主要体现在两大方面，第一个是市场的分化，不同区域、不同城市、甚至同一个城市，都会因为区域的属性定位和价值以及本身的供求情况而出现不一样的市场行情；第二个是开发商的分化，有品牌、运营、资金和资源优势的开发商将会变得更加强大。总体来看，除部分规模房企外，整体市场很难维持过去的高增长局面。

北京市自住房不会暂停 今年至少开工 2 万套

去年自住房在火爆申购的同时，也出现了弃选等情况，这种新的住房品种将来的命运如何？是购房家庭关心的问题。昨日，市住建委委员、市住保办主任邹劲松表示，自住房已经纳入北京基本住房制度体系中，不会暂停甚至取消。今年至少将开工 2 万套。

自住房信息公开将比照保障房

邹劲松说，总体来看，自住房政策运行平稳。他认为，自住房项目的价格要低于其周边同品质商品住房价格 30%，这对周边新建商品住房、二手住房的价格平抑作用和效果是很明显的。从去年监测的自住房周边区域来看，其周边新房和二手房的价格均趋于平稳或下降。自住房对稳定房价发挥了显著作用。

“自住房的申购家庭有几十万户，往往一个项目几天的时间就销售完成。从认购率看，也比纯商品房更高，卖得更快。可以看出，自住房还是很受申购家庭欢迎的。”邹劲松说，今后将进一步加强自住房项目信息公示力度，比照保障房公开的要求加大公开力度，使购房者更加有目的地申购意向项目，减少弃选率。

售价可根据楼层朝向上下浮动 5%

此前部分自住房曾被反映窗户小、层高低等设计问题。邹劲松表示，北京已对自住房项目的设计方案实行专家评审制度，评审中对群众关注的套型设计、室外环境、公共空间装修标准等方面问题进行重点审查，看是否质价相符，通过审查的项目才能开工建设。目前已审查了 14 个自住房项目，涉及房源 1 万多套。

此前，北京大部分自住房项目的销售价格都是统一的，即无论朝向和楼层的套型都是一个价格。这也引起了一些摇号靠后的申购家庭的异议。对此，市住建委相关负责人表示，按照土地招拍挂文件的规定，商品住房房屋销售限价是商品住房的平均销售价格，开发商可根据具体楼层、朝向在正负 5% 的范围内调整销售价格。

自住房已列入北京基本住房制度

对于自住房的走向以及今年的供应量，邹劲松说，自住房已列入北京基本住房制度，“北京的体系是‘基本住房有保障、中端需求有支持、高端市场有调控’，自住房是对中断需求的有力支持，是有政策支持的商品住房。因此不会轻易暂停或取消。”

他透露，今年自住房将至少新开工 2 万套，具体数量会根据申购家庭的需求和房地产市场的变化适时调整。

截至去年底，北京已完成 53 宗自住房供地，规划建筑面积 500 多万平米、可建设约 5.5 万套自住房。已启动 32 个项目的网上申购，已摇号选房 22 个项目，提供近 3 万套住房，已认购 2.2 万套，认购率约 89%，已签约 1.7 万套。

国企改革

国企改革方案顶层设计将出 员工持股成突破口

2015年是国企改革的实施年，员工持股将会有重大突破。

目前，国企改革顶层设计中相关改革试点方案已下发至相关企业开始部署实施，下一步在总结第一批经验的基础上进一步扩大；其中备受关注的员工持股方案将选择部分央企试点后推开。

分析认为，2015年随着国企改革提速，将成为资本市场重大风口，同时将提升A股国企上市平台估值水平，央企大象也将起舞。

规定：哪些国企能持股？哪些不能？

所谓员工持股计划，是企业员工通过贷款购买、现金支付等方式拥有企业的股票，从而以劳动者和所有者的双重身份参与企业生产经营管理的一种制度。

资本市场对于这个概念并不陌生，事实上，根据监管部门在2012年底做的初步摸底调查显示，当其时拥有1400万员工的2300余家上市公司中，已经有超过74%的公司存在员工持股。这意味着，上市公司员工持股具有广泛的实际需求基础。

员工持股计划中通过所有者与劳动者的利益共享机制，无疑成为混合所有制的一种实现形式。事实上，这是过去很长一段时间资本市场没有发挥足够的部分，有统计数据显示，A股国有控股上市公司共981家，占上市公司总数的38.7%，2005年至今，上市国企共出台95次股权激励方案，仅占上市公司全部股权激励方案的13%。

根据国有企业的不同功能，国家对是否实行员工持股有不同规定：对于垄断型企业，国家一般不允许实行职工持股。对国有大型工业商贸企业，管理层和职工可以同等条件持有本企业的一部分股权，但不能拥有控股权。对于国有大型科研、设计、高新技术企业，鼓励科技管理骨干以各种方式持有本企业的股权。

国资委研究中心副主任彭建国表示，员工持股应该会选择那些处于竞争领域的国企搞试点，选定的国企也应该是集团旗下的二级、三级公司，而不是集团母公司。

国资委改革局局长郭子丽也表达过类似的观点，“从事一般性竞争业务的国有企业才可以实施员工持股计划，主要是强调企业和员工共同承担市场竞争风险，对于从事自然垄断、行政垄断业务的企业，具有国家特许经营资质企业、政策性企业以及其他非竞争性企业，不太适合引入员工持股的方式。”

中国政法大学教授李曙光明确指出，员工持股更适合在整体上市或上市公司里面操作，因为这些上市公司本身就是混合制企业，资产证券化的国资企业，估值相对来说也更加精准，

不易造成国有资产流失。

争议：是全员持股还是部分员工持股？

目前，中国建材集团和中国医药集团已经被纳入员工持股试点企业，作为混合制改革试点企业，他们均已上报改革方案，其中就包括员工持股方案。

是全员持股还是部分员工持股，一直存在争议。中国政法大学教授李曙光对员工持股范围提出疑问：到底是普通员工都可以持股，还是只有那些技术核心骨干？是把股份平均分给每个股东，还是只适用于本企业员工？

国资委改革局处长郭子丽对持股人员给出的界定是，原则上应该限定本企业的职工，防止利益输送。

中国建材集团董事长宋志平在公开场合表示，员工持股不一定是全员持股，主张管理骨干、技术骨干和业务骨干持股。

宋志平认为，应该让经营者、所有者的利益和公司的效益有正相关关系。员工持股应该优先于我们引进其他的所有者。因为员工是天然所有者，又是公司的员工，有双重的积极性。他举例说，这些年快速成长的公司包括联想、上海绿地都是靠员工持股发展起来的，公司有很大的活力，这一点已被事实所验证。

“管理层、技术人员、普通员工的比例如何划分，也是在员工持股操作过程中不得不面对的问题，这涉及到分配公平和效率。”李曙光说。

对于员工持股占公司总股本比例和单个员工的持股比例的问题，郭子丽认为，全员持股并不是可推广和鼓励的方式，要向关键岗位、科技骨干人员倾斜，适当拉开差距。

根据证监会相关意见的规定，上市公司全部有效的员工持股计划所持有的股票总数累计不得超过公司股本总额的10%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不得超过公司股本总额的1%。

至于股权的来源，国资委则更希望通过增量来推动改革。郭子丽表示，股权来源一般采取增值控股，不宜通过转让存量的股权作为员工持股。

“这样既可以保证国有存量资本不会减少，又能增加国企的新增资金，采取这种方法肯定会优于存量股权的分配。”湖南省社科院经济所所长肖毅敏认为，这样做可以避免国有资产流失。在他看来，把企业存量股权量化给个人的这种形式，实际上就是把国有资本卖给个人。

破冰：员工持股试点央企投资机会再现

国资委全面深化改革领导小组日前召开的第十八次全体会议审议了《关于混合所有制企业实行员工持股试点的指导意见》，意味着员工持股将结合混合所有制改革在部分央企中进行试点。

中国企业改革与发展研究会副会长李锦表示，“员工持股试点应该很快就会提到日程中来，对于员工持股试点单位的确定，由于员工持股本身属于混合所有制的一种形式，原来四

项改革试点中两家试点混改的企业有望推行员工持股，此外也有可能新增加一批企业进行试点。”

据不完全统计，去年7月至今年1月20日，沪深两市近70家上市公司公布了员工持股计划，其中不乏多家国企上市公司。

国药集团内部人士透露，国药集团的改革试点方案已经制订完成并上报国资委审批，有望近期公布，而国药集团旗下拥有的11家全资或控股子公司和国药控股、国药股份、国药一致、天坛生物、现代制药、中国中药6家上市公司，将从中受益。

国泰君安认为，国企改革加速将增强企业活力、提高效率；而地方财税体系重构，将促使地方政府以更大热情投入到国企改革中。

华泰证券研报指出，从去年12月主题板块的市场表现来看，受国企改革整体方案春节前出台预期带动，国资改革指数上涨9.7%。从央企第一批试点名单公布至今，试点的六大集团下属的大部分上市公司涨幅已超过1倍，随着后续改革方案步入实施，试点公司有望再次得到市场追捧。

中石化混改备受关注 傅成玉：不会造成国资流失

近日，中国石化一系列动作令人眼花缭乱。先是公告称，其子公司中国石化销售公司增资项目获得国家发改委和商务部的批复，公司正据此办理后续交割手续。至此，这个被称为央企最大的混改项目正式落地。

接着，中石化掌门人董事长傅成玉在1月15日公司2014年工作会上，提出要探索研究3D打印材料，被评价为“60多岁的傅成玉这两年因为接触互联网的东东，思想越来越新潮”。不仅如此，在他谋划的中石化未来经济增长蓝图上，勾勒了非油品业务发展路线图，车联网、金融、O2O、广告等都要涉足，他更因声称“羊毛出在猪身上，未来加油不花钱”引得各方热议。

其实，在过去一年中，中国石化的混改一直备受关注，其中不乏批评争议之声，轻则有社会资本的怀疑，重则有国资流失的指责。不过，中国石化似乎不为所动，按部就班一路走来。据称，下一步，中国石化有意让销售公司上市，将混改之路走到底。

对中国石化而言，作为央企混改中第一个吃螃蟹者，必定在风口之上。而有专家表示，对于改革创新者，关注和争议本身正是其意义所在。

混改路上马不停蹄

2014年2月19日，中国石化发布公告，率先在油品销售业务引入社会和民营资本，实现混合经营，授权董事长在社会和民营资本持有销售公司股权比例不超过30%的情况下，确定投资者、持股比例、参股条款和条件，组织实施该方案及办理相关程序。

此消息立即引起震动，而与此同时，也陷入增资方案是“馅饼”还是“陷阱”的争论中。

2014年4月1日，中国石化销售公司完成业务重组。23天后，采取量化考核的方式进行公开选聘，确定中金公司、德意志银行集团、中信证券、美国银行集团等4家公司为销售业务重组财务顾问。不久，销售公司审计评估完成，引资工作采用多轮筛选、竞争性谈判的方式，分阶段实施。

2014年6月30日，中国石化公布销售业务“混改”引资方案，提出引资采用多轮筛选、竞争性谈判的方式，分阶段实施，承诺引资过程要做到“三公一透”。

2014年7月，中国石化宣布，完成投资者资质认证，登记其初步投资意向，投资者名单出炉。直至今时，国资委的改革试点方案出台，在混合所有制改革试点中，中国建材、中国医药等6家央企榜上有名，而中国石化不见踪影。人们不禁问：为什么走在前面的中国石化没有入列？

尽管混改试点里没有，但是中国石化并没有停下步伐。2014年8月底，中国石化通过竞价谈判，确定入围投资者名单；9月12日，与意向投资者的交易文件签署；两天后，中国石化发布公告：与25家境内外投资者签署增资协议，以29.99%的股权，获得1070.94亿元的现金增资。

今年1月6日，中国石化称，截至2014年12月31日，公司已获得关于本次增资的相关批复，包括《国家发展改革委关于中国石化销售有限公司并购增资项目核准的批复》和《商务部关于同意中国石化销售有限公司增资事项的批复》等。

先破垄断还是先混改

对于中国石化混改的批评来自不同的两个方向。一个方面说中国石化可能“关门打狗，骗民营资本入瓮”；另有声音说中国石化“抢跑”，可能致国有资产流失。

中国社科院经济研究所研究员张曙光公开认为，民企参与中石化混改是“傻瓜才会干这种赔本又不赚吆喝的事情”。

财经评论员叶檀也说，“中石化在资本层面的引资合作，目前还看不出除了融资然后上市圈钱之外的意义。”

财经作家吴晓波坦言，不太看好目前能源央企进行的混改。从民营资本的角度而言，之前被允许进入某个行业却遭遇了投资的玻璃天花板，现在被邀请进入某一个具体的企业，可能也会如此。

复星集团董事长郭广昌则表示，中石化有这么多加油站，如果能够引入在互联网和金融业务上有优势的企业，那么想象力会非常丰富，复星也会积极参与。但是现在的情况是，复星已经参与到一些进行混合所有制改革的国企当中，却都没有话语权，经营上也没有改变。

国资委研究中心副主任彭建国则有另一种担心。他在解读国资委混改试点企业为什么没有中石化时说，“改革要有个顺序，我们一定要从国家利益来考虑这个问题。垄断行业的改革有两个重要任务：首先是打破垄断，然后才是发展混合所有制。如果说还没有打破垄断就

去搞混合，实际上是把国有资产给流失了，国资委之所以将对垄断行业的改革放在后面，没有进入试点，我认为主要还是从保护国有资产的角度出发的。”

因此，对于中国石化混改，彭建国一直持非常谨慎的态度。他坚持认为，垄断企业是因其垄断地位才会产生垄断利润。这个垄断利润并非员工的努力而得到的，垄断利益应该是国家的，不应该把国家的这块蛋糕量化到局部或者个人。

“大家都知道，一个加油站就相当于一个印钞机，过去全是国家的，现在你分给增资的人，其他人不是受损失了么？”他如此提问。

国企不差钱，差的是活力

对于外界的质疑，中国石化一直在解释。其新闻发言人吕大鹏说，中国石化的混改就是将成品油销售板块进行包装，如同把一个小伙子打扮好，给他穿上西装、架上眼镜，然后给他找了一个“媳妇”。“混合所有制不是把小伙子的胳膊卸掉卖了，而是给小伙子找 媳妇 成家，而且这个新的家庭将来会给社会带来更好的服务。”他笑言，“在家庭内部，谁专业就听谁的。卖油应该是中国石化比较专业，但非油，中国石化可能得听 媳妇 的”。

更多的人希望从董事长傅成玉的言谈中解读中石化的动向。傅成玉明确表示，“中石化不缺钱，缺的是活力”，引资的关键是改变机制，通过混合所有制把国有经济搞活，实现公司的真正市场化治理。

去年他在天津达沃斯论坛上说，国企缺活力，这一轮改革要实现或提升国有经济的活力、控制力、影响力。国企代表了中国经济的实力，民营企业代表经济的活力，实力加活力就构成了中国经济的竞争力。通过混合所有制，充分释放、持续释放中国基本经济制度的红利。通过混合，国企要体现活力，非国有企业不仅带动国有企业的活力，还要提高自身发展力。这样才实现双赢，最终体现和实践制度优势。

在傅成玉看来，改革不会造成国有资产流失。他的理由是，改革不是让国有企业、国有经济越做越小，控制力越来越弱。改革更不是私有化。他解释说，中石化第一步是通过增资扩股，而不是卖老股，卖老股会造成国有的东西越卖越少。增资扩股，是原来国有的股份没变，但是饼做大了，饼做大了控制力就增强了。“另外，国企有没有贱卖，价格由市场说了算，要相信市场定价能够真正发现最好的价格。从认购价格上看，市盈率为 14.28 倍，估值高于同类资本 8~10 倍，结果说明一切”。

对于“抢跑”之说，吕大鹏称，中国石化的这一轮改革其实早在 2011 年就明确定位并启动实施。2013 年 5 月炼化工程公司在香港上市。一年多，8 家企业重组的石油工程公司也成立了。2014 年 9 月 12 日，中国石化与仪征化纤签署《资产出售协议》和《股份回购协议》，石油工程板块整体上市取得重要进展。此外，石油机械板块将借壳江钻股份上市。

“中国石化带头搞混改，是因为两年前已经做了很多工作，与十八届三中全会精神完全一致，这是改革走到那儿了，而不是抢跑。”他说。

改革没有终点。中国石化新的改革愿景是，未来实体经济面向市场化，总部集团成为控股公司，进而向投资管理公司转化。中石化混改前景如何？傅成玉的改革棋盘还有哪些布局？人们拭目以待。

京津冀一体化

王安顺谈京津冀一体化 外迁企业纳税北京不吃独食

昨天，市长王安顺参加门头沟区代表团会议，共同审议政府工作报告并听取代表对北京城市发展的意见和建议。谈及京津冀一体化过程中地方利益分布问题，王安顺指出，要站在国家利益的全局统筹考虑问题。

谈京津冀发展

“不可能把税收全留在北京”

门头沟区代表团的一位代表来自企业，他表示企业的加工制造部分已经移到了河北廊坊，而总部留在北京。这名代表较为婉转地提到了两地税收缴纳问题。代表道出企业的现实状况：从销售的角度，企业多年来都对外宣传是北京的品牌，已经形成品牌效应，因此公司的总部愿意留在北京。

王安顺接过代表的话头，“如果我是廊坊的领导，我给你提供了那么多好的政策，土地、公租房、配套服务、基础设施，肯定要考虑当地的利益。”王安顺说得代表频频点头。

“你不要怕说出来得罪北京，不会的。不要怕北京一定要拿这个税收，不可能把税收全都留在北京。”王安顺说，在京津冀一体化的问题上，必须要站在国家利益全局考虑问题。北京融入京津冀协同发展，观念要转变。京津冀要打造成中国新的增长极，重要性不言而喻。这也是解决北京城市病的途径。“北京问题怎么解决，要在更大的区域内谋划发展，落实战略定位。”

谈控制人口

“全北京人口问题是第一位的”

“全北京人口问题是第一位的，人口问题处理好了，生态、环境、交通拥堵、污染治理等系列资源约束问题就可能得到缓解和解决。”

王安顺说，比如未来，对于门头沟等区域发展考虑固定人口规模，由此确定区域用水量、能源供给量。设定一些硬性的指标必须完成，如生态环境、人口数量、产业层级、节能任务等。除此之外充分放权，让区县根据自身特点规划发展。

“中心城区为什么疏散不出去，是因为郊区公共服务基础设施建设跟中心城区差距太大。”王安顺说，今后要把郊区公共服务基础设施提上来。

谈门头沟转变

门头沟让他“越看越爱”

“这几年北京生态环境变化最大的是门头沟，敢教日月换新天。”王安顺指出，到今年3月，自己在京任职正好8年。2007年的3月，他初到北京，第一个走访的区县就是门头沟。记忆中河道里流动着黑色的臭水，棚户区居住条件十分恶劣。

王安顺说，8年后的今天，门头沟让他“越看越爱”。大片绿地，多处公园，河道上有人行步道，“这是门头沟区全体人民战天斗地的结果。”王安顺说，在难得的空余时间里，他会带家人到门头沟感受生活。“住在农民的家里，我给钱的哦。”这句补充把代表们逗笑了。

王安顺还寄语门头沟未来发展，提出了转型、生态保护和民生3个关键词。

京津冀一体化迈进 重点城市将公交“一卡通”

推动京津冀协同发展，是党中央、国务院在新的历史条件下作出的重大战略决策，也是我们适应新常态、落实新定位、迈向新目标的必由之路。要认真对接和落实京津冀协同发展规划纲要，牢固树立“三地一盘棋”的思想，主动担当、主动作为，推进协同发展实现良好开局。

加快疏解动批、大红门、天意批发市场

加快疏解非首都核心功能。严格控制增量，有序疏解存量，对不符合首都城市战略定位的功能和产业，逐一列出清单，拿出具体方案，尽快组织实施，确保取得实质性进展。严格执行新增产业的禁止和限制目录，疏解一般制造业，禁止在首都功能核心区新建扩建制造业。加快疏解动物园地区批发市场、大红门地区批发市场、天意小商品批发市场，对其他区域性批发市场逐步制定调整疏解计划。积极推动部分教育、医疗等社会公共服务功能向外转移和疏解，促进京津冀区域教育合作和人员交流，探索共建大学新区、研发新区、创业园区和职教园区；深化医疗卫生领域合作，共建一批高水平的护理医院和康复医院；鼓励有实力的养老服务机构在周边地区建设养老服务基地。

建设曹妃甸示范区

率先突破三个重点领域。制定实施交通一体化、生态环保、产业对接协作年度任务项目清单，尽快取得新的成效。抓好京沈客专、京张铁路、京台高速等跨省市铁路、高速公路和国省干线公路建设，打通一批断头路，促进区域重点城市公交“一卡通”。以张承生态功能区建设为重点，深入实施水源保护林、风沙源治理等区域生态保护与发展合作项目，推进京津保中心区过渡带生态建设。推动曹妃甸协同发展示范区、天津滨海—中关村科技园区建设。加快新机场征地拆迁和外围设施建设，推动临空经济合作区规划编制和实施工作。

建立统一生态环境规划

做好跨行政区、跨领域规划对接，推动建立统一的生态环境规划、标准、监测、执法体系，积极探索共建产业园区税收、节能减排等方面的利益分配和责任分担机制。逐步建立三地统一的企业产权、知识产权、林权矿权等市场化流转制度，促进金融、旅游等资源共享，加快区域市场一体化进程。

建跨省市科技创新平台

强化协同创新支撑，以中关村和共建园区为依托，推动建设跨省市科技创新平台，支持开展联合攻关，打造产学研结合的科技创新链条。联合组建产业技术创新战略联盟，完善信息共享、标准统一的技术交易服务体系，推进一体化的技术市场建设。加强科技人才和科技管理人才的联合培养，搭建人才信息共享平台，健全跨区域人才流动机制。

京津冀协同发展纲要报审 三地功能定位明确

目前国家层面的京津冀发展纲要已经进入报审阶段。纲要出台后，京津冀还会出台各自的具体实施规划。

近期，京津冀三地陆续召开两会，“京津冀协同发展”均被写入三地政府工作报告中，作为今年的发力点。从今年三地的工作部署中可以看出，京、津、冀在协同发展中的定位及发展目标已经明晰，这些预计都是即将出台的京津冀协同发展纲要的主要内容。

三地功能定位明确

从各地的工作部署来看，在协同发展中，北京主要是加快疏解非首都核心功能，加快产业转移和人口分流，而天津和河北则是做好被疏解的功能及产业转移的承接与合作。

在京津冀一体化呼声愈来愈高的大背景下，北京市下了相当大的决心，“京津冀协同发展”在1月23日发布的今年北京市政府7项重点工作中被置于首位。

针对京津冀协同发展，北京首要强调，“加快疏解非首都核心功能”。

北京市发改委称，对于不符合首都战略定位的功能和产业，今年将出台一份“疏解”清单，疏解一批制造业、一批中心城区批发市场、一批院校、一批医院，以及若干个行政事业单位。

北京市教委新闻发言人李奕24日就表示，“首都高校外迁的总体规划正在研究，相应的规划会配合北京产业转移和人口疏解。”

从产业发展布局上，北京的思路已然明确：原则上不再发展一般制造业，做大做强战略性新兴产业，加快新一代信息技术、生物、新材料、航空航天、高端装备制造业创新发展；大力发展生产性服务业及节能环保朝阳产业。

在推动京津冀协同发展进程中，河北省的动力最大，将全面承接京津产业和人口转移。早在去年初，该省就出台《关于新型城镇化建设的意见》，提出以保定、廊坊为首都功能疏

解的集中承载地和京津产业转移的重要承载地。其中，明确保定将承接北京部分行政、科教、医疗等功能。

“承接合作”也是河北提及京津冀协同发展的关键词。河北省省长张庆伟在1月上旬召开的河北两会上就表示，“河北配合国家搞好顶层设计，出台推动京津冀协同发展实施意见，梳理出64项重点工作，确定了40个承接合作平台，签署并实施京冀‘6+1’、津冀‘4+1’战略合作框架协议。”

河北在部署今年工作重点时提出，推动产业对接协作，抓好北京新机场临空经济区、京冀曹妃甸现代产业实验区、亦庄廊坊产业园和津冀涉县天铁循环经济示范区建设。

天津则是强调借力引进北京部分产业和项目。天津市市长黄兴国在25日召开的天津两会上表示，“深化与北京科技创新合作，加快建设未来科技城、滨海中关村科技园、京津中关村科技城，打造京津国家级创新主轴。”

需率先突破三大领域

早在去年9月份，京津冀协同发展领导小组第三次会议就提出，京津冀要在交通、生态、产业三个重点领域率先突破。

而去年及今年三地工作安排也正是围绕这一目标展开。尤其是在交通一体化方面，去年年底，京津冀三省市政府联合铁路总公司共同投资成立京津冀城际铁路投资有限公司。今年三地都强调，交通互联互通，力推区域重点城市公交“一卡通”。

今年京津冀区域内，一批交通建设项目将会展开。铁路方面，京沈客专、京张铁路全面开工，推进京津城际机场引入线、南港铁路等项目建设；公路方面，加快北京大外环、京秦、京涉、津石等高速公路建设。而总投资8000亿的北京新机场总体规划预计今年上半年将获批，北京市今年将“加快新机场征地拆迁和外围设施建设”。

此外，环保也是三地协同发展的重点涉及的领域。河北、北京都表示，深入实施水源保护林、风沙源治理等区域生态保护与发展合作项目，推进京津冀保中心区过渡带生态建设。天津则强调，积极推进京津冀及周边地区大气污染联防联控，实现空气质量持续改善。在产业发展方面，京津冀将打造“4+N”产业格局，即4个战略功能区和若干个合作共享平台。4个战略功能区分别是，曹妃甸产城融合发展示范区、新机场临空经济合作区、张承生态功能区、滨海中关村科技园。

行业动态

成为中国院线第一股 万达往后怎样玩转院线？

万达电影院线股份有限公司(以下简称“万达院线”)昨日在深圳证券交易所上市。其开盘报 27.94 元，开盘后随即封涨停，收报 30.74 元，涨 43.98%。

喜气洋洋的敲钟仪式结束之后，一名万达院线管理层激动地在现场表示：“我们要构建世界最大的院线，未来 AMC 和其他影视资产都有注入的可能。”面对一开盘便涨停的大好开局，他对未来充满期待：“十个涨停，我们或许能超越马云！”

首日冲高，思聪家族日进亿元

据万达院线 1 月 13 日发布的公告，万达院线本次拟发行数量为 6000 万股，发行价格为 21.35 元/股，募资金 12.81 亿元(扣除发行费用，募集净额 12.4 亿元)。万达招股书显示，其募集资金将主要用于影院建设项目，计划到 2016 年底建成影院 260 家，银幕 2300 块，相比 2013 年底水平增长超 80%。

作为国内“院线第一股”，业内人士多认为万达院线的发行价格被低估。长江证券分析师认为万达院线的合理估值区间在 38.48-48.84 元/股。另外，海通证券认为万达院线的合理价格区间是 52.5-61.25 元/股，而目前市场上给出的最高估值价是 65-80 元/股。

而根据此前披露的信息，在万达院线发行前的股权结构中，万达投资持股 68%，万达投资由王健林间接持有，剩下 32%的股权，由其他 27 名股东持有。值得注意的是，王健林的 4 个兄弟王建忠、王建可、王建春、王建川各持有 300 万股，分别在万达院线占股 0.6%。此外，王健林的儿子王思聪也持有万达院线 500 万股，占比 1%。

羊城晚报记者按照股价涨幅计算，思聪家族(包括四位叔叔)在 22 日一天就收获了近 1.2 亿元。而若以机构给出的 52 元/股估价推算，仅王健林个人持股市值就将超过 170 亿元，王思聪的个人持股市值也有望达到 2.5 亿元。此外，万达商业地产此前已成功登陆港交所，算上王健林持有的万达商业地产股份市值，仅上市公司部分王健林的总持股市值就达 1100 亿元左右。

手握重金，如何巩固老大地位

从招股书来看，万达首先选择拉开大网，在全国各地建设更多“基站”，形成规模性联动。根据招股书相关内容，此次 IPO，万达募集资金的主要用途为扩张影院。20 亿元募集资金中将有 16 亿元用于新建 50 家影院，4 亿元用于补充流动性资金。

其次，万达打算“卖好票”。万达内部人士在接受羊城晚报记者采访时透露，依托“统一品牌、统一经营、统一供片、统一管理”的发展模式，万达率先开启了院线层面的在线售

票。2011年3月，万达电影网上线，万达院线在国内率先步入了电商时代。到2013年4月，万达电影网票务销售成功破亿，成为中国最大电影票务网站。

如今，经过四年的发展探索，万达的电商体系已经形成了万达电影网、万达手机客户端及WAP端三位一体的平台。在通过技术手段优化观众观影体验之余，也将O2O、C2B等电商营销理念融入影城的日常经营中。

再次，万达要巩固其入账大项——卖好“爆米花”。“爆米花”指代的是院线的衍生产品。要知道，2013年，万达院线仅靠“爆米花”就营收了近4个亿，然而这个数字只占到万达院线当年总收入41亿元的9.5%，要知道，在欧美，衍生产品在营收比中可以占到40%左右的份额。如此看来，如何在“爆米花”上下功夫，实现“百尺竿头更进一步”对万达院线来说至关重要。

除此之外，如何拉拢观众也不可小觑。尽管在过去五年中，万达院线一直保持老大地位，增速也是行业之首，但随着影视行业的火爆，“后来者”和“搅局者”都在不断涌现。怎样讨好观影人群，让他们永远用脚将票投给万达呢？万达院线董事叶宁认为目前的良好局面与万达对观众体验的高度重视分不开，“做院线，我们靠的是一张票一张票地积累观众，一定不能伤害观众的热情。”羊城晚报记者了解到，如今万达院线会员俱乐部的大家庭已经超过2600万人，而来自会员的票房贡献占比超过70%。

时隔5年再出手 大龙地产6.5亿获北京顺义地块

北京市出让顺义区马坡组团SY00-0013-6001、6002F3其他类多功能用地，最终由北京市顺义大龙城乡建设开发总公司以6.5亿元的底价竞得。折合纯土地楼面价5677元/平。

据悉，该地块东至府左路道路中心线，南至复兴东路南侧道路红线，西至顺安路东侧道路红线，北至复兴一街道路中心线。建筑控制规模114483平方米，为F3其他类多功能用地，包含商业用地及综合用地，起始价为6.5亿。

值得注意的是，这是大龙地产自2009年竞得顺义天竺双料地王后，时隔5年再次在北京出手拿地。据悉，2009年11月20日大龙地产以50.5亿元夺下顺义区沙峪镇天竺开发区22号地，同时创下北京市土地出让总价和楼面价的最高纪录。不过此后因为种种原因没有交易成功，该地被收回的同时大龙地产也损失了2亿的保证金。

此外，截止2014年9月30日，大龙地产的主要房地产项目有4个，分别为裕龙华府，马坡保障房项目，满洲里裕龙园区南区与中山裕龙君汇项目。

另外，今日同时出让的还有京土整储挂(朝)[2014]091地块，位于朝阳区岗山路甲1号(东院)。由于该地块未接到房企报价，最终流标。

该地块东至规划市政道路，南至纬二路，西至纬二路，北至规划市政道路。土地面积 100574.23 平方，其中建设用地 100574.2 平方米。建筑控制规模 24450.38 平方米，使用性质为其他类多功能用地。挂牌出让起始价为人民币 65200 万元，竞价阶梯为人民币 350 万元整，竞买保证金为人民币 20000 万元。

万通试水房产众筹 首个项目于武汉光谷落地

23 日，万通集团旗下的自由筑屋与众筹网宣布签订独家战略合作协议，合作共建房地产互联网金融平台“众筹筑屋”。

在众筹筑屋的新闻发布会上，冯仑表示，万通自由筑屋早在 2014 年 4 月份已经在行业内率先推出类型化社区互联网定制服务，通过此次与众筹网的战略合作，万通自由筑屋的一部分项目将在“众筹筑屋”平台上线，在成功筹得启动资金后，项目将正式进入互联网定制流程。

而众筹网 CEO 兼原始会董事长孙宏生则指出，此次与万通自由筑屋合作成立“众筹筑屋”房地产互联网金融平台，使购房人有机会在土地阶段就参与房产项目众筹，获得定制化服务与更大的购房优惠空间。同时，房产开发商可以通过众筹大幅降低融资成本，并提前锁定了购房客户，降低项目的销售风险与销售成本。

据了解，虽然众筹网上还没有增加“房地产”板块，但众筹筑屋已经在武汉光谷确定一个项目，标的共计 380 套房源，设计参与人数 2300 人，提前锁定销售面积达 3.6 万平方米，而开发商付出的融资成本仅为 8% 左右。

据透露，如果购房者参加众筹筑屋的武汉光谷项目，可以获得 5 折房源，投资者的年化收益在 20% 以上。

相关人士介绍，众筹筑屋的项目虽然有助于降低购买者的买房成本，也让购房者参与到户型设计、物业选择等具体的细节之中。不过，这些项目目前很难在一线城市落地。

宋卫平“理想之城” 转做刚需的绿城到底行不行？

23 日，绿城集团董事长宋卫平来到青岛，与青岛绿城业主及媒体进行交流，回应业主和媒体提出的问题，并分享绿城未来发展思路。

该趟青岛行宋卫平遇上支持业主举横幅接待，活动分为业主代表见面及媒体见面两个部分，其中原定一个小时的业主代表见面会，最终“畅聊四个小时”。

很显然，宋卫平试图通过高调的个人秀尽量消减青岛理想之城“六五折事件”的影响。

2014年10月，青岛绿城理想之城项目出现“六五折甩卖事件”，且项目原本承诺配建的小学 and 中学没有兑现等问题。

解决问题之余，宋卫平在这次恳谈秀中还畅想，其回归绿城后将带来的新变化。其中最引人注意的就是称绿城未来最大改变将在于缩减豪宅业务占比，转而寻求中低端刚需市场。

绿城“理想之城”

面对业主就理想之城未能兑现的小学、中学配建的责问，宋卫平回应称，会加快建设幼儿园，想拿一个先做试点，幼儿园实在不行，就建一个。

宋卫平同时表示：“2015年将是理想之城这个项目的教育年，除此之外，项目的商业、医疗、养老配套也将作为工作中的重点。”

随后的恳谈会上，宋卫平披露了回归绿城后对绿城发展方向的思考。他提出，未来绿城将逐渐由房地产开发商变成城市生活服务商。

“比如，以往绿城40%到50%左右的销售额来自给富有人造顶级住宅，2015年开始，绿城会做一个调整，这一板块可能只占10%-20%份额。”

宋卫平介绍，未来绿城将为中国城市里面最主体的人群“白领”建房，营造他们所需要的生活空间，提供他们所需要的各类服务。

“绿城将尽可能推动80、90后城市白领的生活品质、丰富程度和生活幸福程度，这是回到绿城后要做的的事情。”

宋卫平还表示，未来绿城将考虑以业主入股的方式进行资金筹措，同时考虑设置社区金融，即帮助绿城业主进行资金管理，保证业主每年25%到30%的增长。

“在这个增长过程里面，会有更多业主成为绿城的服务对象和股民，通过这种信托服务，直接众筹，既盘活资金又可以借助业主的资金帮助绿城发展。”

在养老业务方面，宋卫平称，未来绿城规划建设养老叫做太学，老人要重新上学。这种养老模式是集中老人们在学院里面，做住校生或者是走读生。

据了解，上述“太学模式”，已经在绿城的乌镇雅园项目中有所尝试。

转型是否可行？

经历融绿交易事件轮番轰炸后，市场依旧关注上海融绿平台最终归属、部分绿城人员跟随融创团队撤离带来的人员动荡、与中交合姻后将如何融合等问题，这一切都需要宋卫平去梳理条顺。

在处理这团乱麻之前，宋卫平却突然公布绿城新的转型思路，即城市生活综合服务商。

最大的变化在于将之前主打的豪宅产品部分占比缩减，从“以往40%-50%销售额是顶级豪宅”调整为“该板块可能只占10%-20%份额”。

换个说法就是，以打造顶级豪宅赢得口碑的绿城放下身段，收缩豪宅部分占比，转身进军刚需市场。

宋卫平称，绿城将尽可能把上述转型方向用商业模式一个个做出来，推动 80、90 后城市白领生活品质、丰富程度和生活幸福程度，“这是回到绿城要做的事情”，同时也是他追求的“理想之城”。

这样的做法对现在处于动荡中的绿城究竟意味着什么？老宋心里自然有一番思量。而在市场中的反响，多位业内人士认为，这样的动作极可能意味着步子迈得过大，甚至会伤及现在绿城的基础。

“绿城的根基在于豪宅做得好，已经形成了市场口碑，这部分也是绿城的核心竞争力。若是放弃这部分优势，转向并没有太多经验的低端市场，无异于舍长取短。”市场人士指出：“现在的刚需市场称为红海也不为过，竞争激烈。像是无论是巨无霸万科、恒大、碧桂园还是新势力阳光城、新城等，刚需市场细分领域都已经站满了对手。”

“绿城现在转型刚需所依凭的优势，无非是豪宅领域所累积的品质、口碑等，在刚需市场是否可行还有待检验。”

同时，绿城以往为市场诟病的成本管控问题，在融绿风波之前未有改善，转向刚需无疑更为突显。市场人士称，刚需市场讲究高周转也意味着利润微薄，成本管控上省出的每一分钱都能转化为利润。

“按照绿城以往的风格，不管是行政管理上的成本管控还是项目用材施工上的成本管控，都不是‘高手’，甚至可以说绿城并不擅长压缩及控制成本。”

“与此同时，绿城还需面对转向刚需市场后对原有高端市场口碑的损害。”上述人士称：“不管这是一场蓄意进取的自我救赎，还是一次风险极大的豪赌，或许都是老宋和绿城必须要作出的改变，尽管现在还不知道这样的改变是否正确。”

中海避战商业红海 广钢新城定位超高住宅的背面逻辑

“利润为王”与“保守稳健”一直都是外界对于中海的评价，这两种因素在它的项目规划上也体现得淋漓尽致。

近日，据观点地产新媒体了解，由中海竞得的广钢新城 AF040404 地块项目在广州市规划局官网公布修建性详细规划批后公示。规划显示，该地块将建成 8 栋超高层建筑，包括 2 栋 51 层回迁房、5 栋 49 层住宅以及 1 栋 33 层商务办公楼。

在住宅和商务办公楼字的外围，将有三层高的商业配套，整体通过空中连廊相接，靠近回迁房的三层高商业配套还将引进影院。

超高住宅定位

值得关注的是，对于广钢新城项目的规划，中海似乎一直偏向超高层。截至目前，中海地产在广钢新城一共摘得了四宗地块，包括 AF040404 地块，AF040402、AF040403 地块，AF040415、AF040416 地块以及 AF040137、AF040138 地块。

在 AF040404 地块规划公示之前，AF040402、AF040403 地块已经率先以超高层建筑亮相。

2014 年 8 月底，广州市规划局公布，广钢新城 AF040402、AF040403 地块将建 4 栋 21-59 层高层建筑，包括 1 栋 47 层还迁房、2 栋 59 层住宅以及 1 栋 21 层商业办公楼。并且，最高 59 层的住宅，刷新广州住宅最高楼层纪录。

对于中海频繁选择超高层规划的举动，有市场人士对观点地产新媒体表示，这或许也是出于高成本拿地后的应对之举。

资料显示，在 2014 年年初，中海与华发、龙湖、金融街、世茂等同行经过多轮血拼后，以 96 亿元总代价拿下广钢新城三宗地块，扣除安置房面积后，楼面地价已逼近两万。

在楼面价逼近两万的高起点下，中海广钢新城项目若要实现盈利，入市价至少要 40000 元/平方米。

高售价可以通过提高项目的定位来实现平衡，对于不愿牺牲利润的中海，将广钢新城这种需要配建的地块定位为超高层是唯一选择。

“对于面积较小或是有配建的地块，如若不选择超高层，也会面临余地不足，难以营造豪宅园林和绿化的居住环境卖点。”合富辉煌首席分析师黎文江对观点地产新媒体分析指，很多项目只能够辅以精装修和园林设计来提高定位。

避战商业红海

擅于做住宅的中海，通过超高层规划保障了广钢新城项目住宅部分的利润。至于商业部分，中海则选择通过出售来规避风险。

据了解，中海拿下的广钢新城三宗地块均属于住宅、商服综合用地，对于商业部分的处置方法，一位接近中海的人士对观点地产新媒体透露，广钢新城项目的商业部分，中海应该还是会以销售为主，如果运营也只是一小部分。

“按照中海以前的做法，自己运营的可能是部分街铺，不过这也是为住宅部分服务，通过引入一些主力店来增强业主的体验感。”

事实上，在住宅市场整体遇冷的大背景下，不少房企都开始通过进军商业地产来寻找新的利润增长点。但从中海对广州项目的操作上不难看出，这家千亿房企在商业地产上的发展似乎还是小心翼翼。

公开资料显示，中海在 2011 年曾宣布以“环宇城·UNIMALL”为统一品牌开始涉足商业购物中心，但是经过近 3 年的发展，这个品牌仅拓展到南京、沈阳、济南、天津、珠海五个城市。

除此之外，中海在商业地产上的发展再无更多动作。“环宇城只是中海的一个尝试而已，总的来说，商业占比应该还是非常有限的，估计不会超过 20%。”上述接近中海的人士表示。

该人士还透露，现在很多地块出让条件都有规定配建一定比例的商业，中海做商业估计也是出于拿地的需要，如果要专门做一个购物中心来持有，中海是很少考虑的。问及原因，这位接近中海的人士分析道，现在商业项目普遍过剩，即使像万达这样的开发商做商业风险都是很大的，中海坚持做住宅，虽然保守，但目前来看这个选择是正确的。

国瑞置业 2014 全年销售额 62 亿元 按年增 22.7%

国瑞置业有限公司公布 2014 年全年的销售数据，其中，已签约销售总额约为 62.06 亿元，按年增长 22.7%；已签约销售总面积约为 47.68 万平方米，按年增长 24.2%；平均售价约为每平方米 13017.5 元。

据了解，国瑞置业在北京二环内规划建筑面积 14 万平方米的综合体项目“北京国瑞中心”，已于 2014 年第一季动工，预计 2016 年第三季度竣工。

上述项目所在地块于 2013 年被国瑞置业旗下北京国瑞兴业地产股份有限公司以 27.778 亿元拿下，溢价率为 5.63%。

该地块规划为商业金融用地，位于崇文门路口东南角、国瑞购物中心北侧，土地面积约 3.28 万平方米，其中建设用地 1.27 万平方米，规划建筑面积约为 14 万平方米，资料显示，国瑞置业拥有该地块 80%权益。

分析人士指出，国瑞置业在北京二环内崇文门区域有数十万平方米项目，是北京二环内最大的开发商之一。

历史资料显示，除北京国瑞中心外，国瑞置业在 2007 年就推出了国瑞花市商业街，2008 年推出北京国瑞购物中心、富贵园购物中心等项目，该等项目全部位于北京二环内，国瑞置业也因此成为北京二环路内第二大物业开发商，占据 4.1%的市场份额。

一线巨头告别“圈地”模式 成都房企学“跨界”

在时下房企“转型”风盛行的年代，有的地产大鳄基于主业优势，将目光投向发展产业链的延伸段，如龙头万科进军家装、明宇拓展旅游酒店等。

同策咨询研究部总监张宏伟向《每日经济新闻》记者表示，无论是迫于中长期房地产行业发展空间局限性，还是企业的多元化战略发展等需要，品牌房企“跨界”投资的趋势在 2014 年下半年以来非常火爆。

不过，房企转型也有失败的先例。如绿景控股曾向商用物业和矿业转型，但都以失败告终。

那么，房企到底该不该转型？转型应横向扩展还是纵向渗透？

中原地产华西区董事总经理庄泽宝表示，房企多元化发展是为了适应市场变革，开展多项业务可以降低地产业务的风险和成本。

弱市倒逼一线房企转型

结构性过剩、融资难、成本高等特征，成为了目前房地产行业的代名词。在互联网和市场的双重冲击下，传统房企面临两难的境地：转型还是不转型？

在张宏伟看来，对于大多数试图转型的房企而言，目前转型基本是“摸着石头过河”，项目定位准确与否、运营成功与否尚是未知数。这就决定了当前大多数房企的转型没有把握取得成功。

张宏伟表示，品牌房企在当前土地成本、融资成本持续攀升的背景下，想延续过去“圈地囤地”的模式已不可取。同时，住宅行业开发利润率的逐渐走低，使房企原有的以单纯住宅业务为主的思维已经过时，需考虑业务多元化或依托房地产主业进行“跨界”转型。

同策咨询研究部数据显示，大多数以住宅开发为主的全国性品牌开发商，租金收入占营业收入的比例仅为1%~3%，鲜有超过5%的；以商业地产为主的开发商租金收入占营业收入的比例也不高，2014年上半年万达为29.88%、SOHO中国为3.45%、宝龙地产为7.24%，最多的也没有超过30%。

中原地产华西区董事总经理庄泽宝认为，为了适应市场变化，房企的多元化发展是趋势。同时，开展多项业务也能降低地产主业的风险和成本。

延伸产业链成共识

中国房地产协会秘书长顾云昌此前在接受《每日经济新闻》记者采访时表示，合作拿地可以实现资源互补、摊低成本，是地产业发展的一个趋势。

张宏伟认为，房企可以通过“地产+X产业”方式进行“跨界”投资，实现企业的战略转型。

从目前转型较成功的房企来看，依托主营业务、发挥自身优势进行扩张是方式之一。例如，四川明宇集团在推行“酒店+地产”模式之后加码转型旅游地产。从“景区酒店+度假房”的综合项目中，明宇集团既能获得运营酒店的稳定现金流，又能让度假房的业主依托酒店平台享受相应服务，从而带动度假房的销售。对其他房企而言，被托管出去的酒店也许是开发商“不赚钱的包袱”，但明宇酒店具有度假综合体的优势。

同样以主业托底进行产业链深耕的房企还有万科。前不久有媒体报道称，万科将大举进军家装市场。传统家装公司存在业务链冗长、信息高度不对称、跨区域经营管理难度大等问题，一直以来阻碍地产产业链下游发展。与地产开发配套的精装房是万科主推业务之一，在进军家装领域之前，有点“兵马未动，粮草先行”的意味。

不论是横向拓展还是纵向渗透，对于房企而言，如何避免同质化竞争，提高核心竞争力始终是一道难题。

视野延伸

中粮等国字号房企卷入锁盘风波，剖析五大锁房背后原因

地产圈在年末收官之际突起波澜，房产商们谈“锁”色变。

“锁盘风”因佳兆业深圳房源被锁而起，继而席卷了中海、中粮、招商等国字号房企。也因佳兆业困局升级而成为飓风，所过之处，心惊肉跳。

截至目前，已有超过 30 家地产商的 2 万多套房源遭锁，深圳市规划和国土资源委给出了相应原因，各上市企业也纷纷出公告澄清，多因安居房而被锁。

随着事件持续发酵，何时解盘仍是疑团。

而从财务上看，国内房企负债率普遍高，转型或成为行业趋势。

锁盘风云持续发酵

自 2014 年底以来，佳兆业频频跃入地产头条，其中深圳多处楼盘被锁这一事件成为重大关注点。因其深耕珠江三角洲，深圳“滑铁卢”引起了各方的担忧。

去年 11 月底起，佳兆业 2000 多套房源被深圳房管局“锁定”停售，12 月 3 日近 900 套房源恢复正常预售，仍有 1300 多套被锁定。而近日，位于杭州五常区的一个项目，共计 749 套房源状态均为“限制房产”，无法销售签约。

除了锁定之外，今年 1 月 20 日，在广州阳光家缘网上，佳兆业天御和佳兆业城市广场显示为“查封”，涉及 960 套房屋。至此，佳兆业已有 3000 多套贴有问题标签的房源。

而事情并没有止步于佳兆业。

1 月 15 日，荣超大厦 133 套房源全部被锁定，在经过 1 天的交涉后，目前全部房源已解锁。24 小时虚惊一场，但其他房企却没有那么幸运。

1 月 15 日，花样年在深圳花乡家园项目四个单位被当局锁定。

1 月 16 日，中海外地产在深圳的阅景花园项目有超过 2800 个单位被管理局锁定。

1 月 16 日，中粮地产位于宝安项目部分房源处于管理局锁定及自动锁定状态。

1 月 16 日，招商地产在深圳的招商锦绣观园 2000 多个单位被锁。

1 月 22 日，港丰地产在深圳的几处房源被锁。

锁盘运动的阴影笼罩多处，具有国企背景的房地产企业也卷入风波，据了解，这些房源中并不全是今年新锁项目，有一些早在 2011 年已被锁，如今被拍到风口浪尖。

根据克而瑞研究中心的统计，截至 2015 年 1 月 16 日，有 18245 万套房源被锁。而目前，被锁房企已经超过 30 家，涉及房源有 2 万多套，并没有明显的解锁迹象。

遭到锁盘的地产上市公司，股价纷纷受到不同程度的影响。从1月中旬至1月23日期间，中海地产跌幅0.6%，花样年股票跌了5.8%，佳兆业在去年12月份更是暴跌47%。

地产行业的多位分析师认为，锁盘之所以受到如此大的关注，很大一个原因是佳兆业事件影响太大，对佳兆业引起的系统性风险比较担心，各方都比较紧张。

而这股任性的锁盘风背后究竟是什么原因？

五大锁房原因背后

由于“锁定”事件的升级，1月16日，深圳市规划和国土资源委员会通过官方微博发布《关于暂停房地产信息系统使用相关情况的说明》，回应“锁房源”一事。据悉，根据该说明，“锁定”主要有五种情况。

第一种情况是因关联业务办理要求，需要暂时停止销售。

这其中就包含了安居型商品房(类似于经济适用房，下称安居房)的管理，深圳市规划和国土资源委表示根据相关规定，“安居型商品房项目在我委办理预售审批后的销售、网签合同、备案等手续在市住房建设局的售房系统中办理，因此我委锁定房源并不影响后续手续的办理。”按照官方的解释，锁定安居房是正常业务办理，而中海、中粮和招商的锁定情况都是属于该范畴。

招商地产曾向媒体表示，招商锦绣观园项目是安居型商品房，在取得预售许可证后即将数据转市住建局销售平台，进行配售必须锁定。

而根据中海地产公告，被锁房源位于深圳龙岗区的阅景花园1号楼至4号楼，属安居型商品住宅。这些房产被临时锁定是因为深圳有关国土机关规管该类房产采纳的一般管理措施所致，并非因集团不遵守任何法规。

第二种情况是预售合同签订，上传数据后未即时备案，系统也会自动锁定。

第三种是涉嫌违法违纪，正在进行调查处理或其它调查案件；第四种是因司法或其它调查案件的问题；第五种是法律法规规定的其它情况。

花样年告诉理财周报记者，其公告中已说明被锁的4套房源逾2012年及2013年向独立第三方买家出售及转让4个公寓单位的房屋所有权，锁定事项与公司无关。

而花样年控制人曾宝宝在微博上回应称，“已卖给小业主的四套房子，业主断了银行按揭，银行从网上把房子锁了。”

克而瑞研究中心分析师房玲认为，如果不是大范围长期的应该影响不会特别大，企业还是要及时澄清，而佳兆业信任危机上的问题比较严重，要整体方案出来后才能解锁。

令人心惶惶的根源仍在佳兆业。

佳兆业方面回复记者，一切以公告为准，但是佳兆业至今一直没有出澄清公告以说明原因，目前仍处于停牌状态。近日有报道称万科和华侨城等6家开发商正在商谈购买佳兆业事宜，理财周报记者致电万科，其董秘谭华杰表示：“这个传言我倒没听说。我现在是没有听

到任何内部说过的信息。倒是听说了别的传言。我们公司这边我没有获得任何信息，现在传言确实比较多，万科这个传言我还是第一次听说。”

华侨城董事会秘书处相关工作人员告诉记者，“我们没有接到相关的通知，也没有听说过，是通过网络才知道的这个事情。”

尽管部分房企已出公告说明锁盘原因，深圳房管局也进行了回应，并称“不应过分解读”。但是仍不能满足人们对于企业业务层面变动的种种想象。

房企负债率高 转型或成趋势

此次房源被锁，基本集中于深圳，更确切的说，位于龙岗区和宝安区。这两个区域也是旧城改造的战略重地。接二连三的锁盘，可能是地方性问题的暴露，国家对地方债务、土地的整肃。

香港华富嘉洛的孙洁仪分析师表示，中国的房地产在国家 GDP 的比重较多，国家打贪反腐，这一板块会受到牵连。而另一方面，她认为更需要关注各个房企的财务状况，“客观来讲，的确内房行业里面负债水平史无前例地高。

根据 2014 年年中报，花样年、佳兆业、雅居乐等多家公司的经营活动现金流量净额均为负数。其中佳兆业为-121.42 亿港元，中海地产为-111.24 亿港币，招商地产则为-73.32 亿港币。

“中国房地产最近这几年的确发展的步伐太快了，他们积极扩张，看一下现金流，看到经营现金流很多企业都是负数，不是靠每天做生意赚钱来给自己公司融资，是靠不断地发债，或者是说靠股票市场上的融资来为自己公司提供现金流。”孙洁仪分析道。

在此次锁盘中，万达和恒大等地产商并未受到影响，万达深谙商业地产，日前万达院线上市；恒大在发力商业地产之外，投资足球，涉足水、牛奶以及农产品。地产商的业务面铺得更广，而转型不应为无奈之举。

上述分析师表示，“可以看见这种转型有点像是行业趋势，就像万科失去了销售老大的地位，绿地公布说今年上半年就会上市，他们管理层公布的策略的转型也是说以转型为一个核心的战略。”

地产界，或许风雨欲来，将步入调整期。

搞战略绿地超过搞战术万科

早在 2012 年，万科总裁郁亮对张玉良说，“绿地赚的是战略的钱，万科赚的是战术的钱。”

两年后，绿地全年业务经营收入达 4021 亿元，房地产主业实现预销售金额 2408 亿元，其中，海外收入达到 153 亿元。绿地一举超越万科，成为全球最大的房企。

绿地掌门人张玉良难掩喜悦之情，坐上房企第一把交椅后的首次公开亮相，他分享了绿地的方法论：“一、研究大势变化；二、政府叫你去做的，你一定要去思考，因为那是导向和空间，但是要看条件具备与否，条件具备了才能做。”

从规模上看，这是一个惊人的企业：2014年绿地共新增土地储备项目71个，土地储备面积15169亩，在建面积7500万平米，新增项目中，投资额的95%被用于一二线城市。集团旗下有10家百亿规模的房地产事业部，最大的一家规模达到了300亿。

张玉良的野心显然不止于此。他描绘了一幅更宏大的5年规划蓝图：在现有的房地产+大金融+大消费+地铁的产业集群以外，积极培育新兴产业，如互联网。2015年，海外收入目标300亿，房地产主业收入目标2800亿，业务经营收入超过4500亿元；计划到2020年业务经营收入达到8000亿元，跻身世界100强。“房地产开发简单说规模是不现实的，但你要强大的话一定是有规模的，规模都没有了，还有什么质量？”张玉良说。

有业内人士评价绿地的核心竞争力，第一是配置资源能力强；第二是良好的多元化商业模式，带来的关联互动、产业协同以及盈利模式的错位；第三是高效的执行力。张玉良补充了一条：绿地特有的混合所有制经济体制，“使得发展永远有动力”。

绿地走的是多元化发展的路子，深耕产城一体化，投资建地铁，布局大金融，探索大消费。近日他在杭州（楼盘）与马云达成了合作意向，他调侃对方，“你们是天上的智慧，我们是地下的智慧。”

地上的故事要讲得更宏大，自然要借助更广阔的空间。新的一年绿地的计划是积极引入互联网和金融化。据本报记者了解，绿地和阿里巴巴以及平安将合作开发一款名为“地产宝”的中小型企业商业资产运营的金融产品，前期展开业务层面的合作，不排除三家成立新公司的可能。此外，绿地和阿里巴巴将在房地产互联网领域全面合作。

“绿地和万科不一样，这些年一直往多元化的综合性的世界型企业方向走，多元化有助于去对冲风险。”在亿翰中国董事长陈啸天看来，绿地的趋势是变成平台型企业，整合所有渠道和资源，“看起来是不同的产业，但实际上背后都是一个渠道，而且人和企业的资源都在里面。在这个大平台上面，有些并不需要亲力亲为，当平台构建起来后，平台价值远远大于个体价值。”

下一步：联手马云

1月上旬，2014年房企销售某排行榜揭晓，绿地房地产业务销售额达到2403亿元（含海外），登上了被万科盘踞多年的第一把交椅。

尽管此时有关谁是第一的争议犹存，张玉良似乎已经在考虑挖掘新增长空间以保持领先优势。知情人士透露，1月6日，张玉良和马云在杭州阿里巴巴总部交流了数小时，张玉良与马云调侃，“你们是天上的智慧，我们是地下的智慧。”

这并非绿地和阿里巴巴的首次合作。2014年，绿地作为投资人参与了阿里巴巴的IPO，当年年底，还在淘宝上开设了绿地品牌馆，开始网上售房。

本报记者了解到，这一次的会谈内容涉及到将来三方面的合作：“地产宝”新型金融产品、菜鸟物流网以及房地产主业的全方位合作。

双方除了探索将互联网技术运用到房地产开发和销售的各个环节，还包括了大消费领域的进口商品直销店的线上开店计划。

据悉，菜鸟网络将要在全国建立八大物流配送基地，绿地和阿里同样在洽谈这一领域的可能的合作。

其中最重要的合作形式是“地产宝”。据张玉良透露，双方将联合平安，布局持有型地产的金融化。“我们下一步不仅要把自己的资产金融化，还要做中国房地产中小企业经营性资产的金融化，通过互联网、金融化，把他们的资产变成社会资本，包装成金融产品，让中小投资者能够投资到这些项目中去，这样既能给中小企业解决资金压力，投资者也能从中获取收益。”

在房地产主业，张玉良新的战略定调是“转型+互联网+金融”。其中，互联网领域，阿里巴巴或将发挥至关重要的作用。“现在和它的合作要提高到整个系统，向它学习，把互联网发展到对所有的客户、对社会、对消费者来说都是一个巨大的颠覆性的好处。比如你购买我的办公楼，享受到我们的全球智能化服务系统，你要任何有关这行业的数据、信息，我们尽最大努力让你在平台上享受到。”

张玉良强调，绿地的互联网应用不仅体现在销售环节，更重要的是实现产品和资源的大数据，“我们不是停留在互联网思维层面，而是进入到实实在在的内容。”

2月初，绿地将正式对外宣布“绿地云平台”的成立。张玉良介绍，这是一个以办公楼服务为主的云服务平台，囊括了绿地旗下的商办、居住、酒店、金融、合作航空公司的几百万的客户，由绿地集团信息中心团队负责运作。

金融、消费对标平安、复星

大金融和大消费，在绿地的战略版图中被定位为新的利润增长点。

2014年，绿地金融业务实现利润8.5亿元，较上年增长155%。2015年，这一数字计划扩展到30亿，2016年达到50亿。

绿地此前组建了绿地金融投资控股集团，确立类金融、金融股权投资、基金投资及管理、资本运作等四大业务板块。

过去的一年，绿地又成立了重庆（楼盘）小贷、宁波（楼盘）小贷、贵州（楼盘）金交所等金融公司，发力小额贷款、房地产融资等传统业务；此外，进行IPO直投业务和设立投资基金开展一二级市场投资，比如投资了阿里巴巴上市、上海（楼盘）百事通的定向增发等。

张玉良透露，绿地的大金融业务以平安为学习对象，2015年将进一步扩大绿地金控集团的资本规模，并继续收购金融牌照，优先考虑寿险和证券牌照。此外，在设立产业基金、并购基金以及第三方资产管理业务等方面也将有新动作。

出于降低融资成本的考虑，绿地同时在洽谈收购境外保险。“海外融资一般是 2.5%到 3.5%的成本，海外保险资金还要低。但政策规定海外保险资金不能进入中国投资，所以我们打算境内海外都做。”

“绿地在香港上市公司绿地香港将成为金融业务整合的重要平台，”一位绿地内部人士透露说，“它在香港有条件，能很快把资产金融化，估计上半年也会公布这一块的重大的业务拓展。”

1 月份绿地方面刚刚对外披露了大消费战略，包括探索和形成 O2O 商业模式、建立海外商品采购中心、构建高效的供应链系统等。绿地做大消费的思路和复星颇为类似：全球拿资源，做中国市场。

目前其上海宝山的进口商品直销店已经开业，2 月 8 日，徐汇地铁上盖和中山（楼盘）公园地铁上盖的两家旗舰超市将同时开业，今年一季度，在南京（楼盘）、杭州、宁波、北京（楼盘）四个城市计划同步开店。

按照绿地的规划，线下部分，2015 年预计有二三十家实体店。与此同时，和阿里巴巴将合作开设海外商品直销网店。“这一块，先期利润会压得很低，我们要先迅速占领市场。”张玉良说。

“3 月份会公布收购澳大利亚的一个企业，收购它优质的食品、奶制品等，采购中心加上实体企业相结合的概念。”

捆绑地铁深挖房地产

绿地多元化的属性在新一年的战略规划中更为凸显，但房地产显然仍会是绿地发展的主业。新的突破方向，即 2014 年确定的地铁综合开发。“我们会异军突起，爆发式增长，再过几年，你看绿地的主业，是不是会变成地铁公司了？”张玉良这句玩笑话背后似有一番逻辑。

中国有能力投资地铁的企业寥寥无几，中建、中铁、中交几家以外，基本上都是地方政府自己在做。地方政府缺乏资金，恰逢国家鼓励社会资本参与城市建设，绿地以上海国企身份积极整合资源，欲抓住了这一契机。

张玉良算了这样一笔账：中国未来 5 年，500 万以上人口的城市预计有 100 个，有 5000—7000 条的地铁需求，每条地铁 150 亿投资，将带来数万亿的市场。

此前，绿地已经确定投资 700 多亿，签了徐州（楼盘）、南京和重庆三条地铁线路。“我们是分段投入，会帮政府盘活一部分资源，比如站点开发、沿线新区产业园的开发，政府同步把地挂牌给我，冲抵欠我们的建设基础设施的钱。”

这是一种将沿线土地捆绑地铁投资的发展模式，绿地自掏腰包，介入前期的沿线土地开发，获取免费的土地，并进而在此基础上优先建设商办物业、酒店等配套设施，再从中获益。

“轨道交通对沿线区域地价(或房地产价格)所产生的影响是显著的,土地所有者和房地产商是城市轨道交通开发利益的主要受益对象。同时,城市轨道交通对沿线地价(或房价)的影响在时间上是超前发生的。”同济大学交通运输工程学院教授叶霞飞说。

绿地的地铁生意起步才半年多,初步形成了一套 PPP(公私合作投资开发)模式:成立地铁投资公司,并与申通地铁(600834,股吧)、上海建工(600170,股吧)等上下游产业开展战略合作,具体到项目上,采取“项目投融资建设+施工总承包+物业综合开发”的建设模式。以刚刚签约拟投资 313 亿元的南京地铁 5 号线为例,在项目试运营开始后五年内完成项目的股权回购。同样斥资 300 多亿元投资的重庆地铁 9 号线,合作内容中则增加了“轨道交通运营”的环节,绿地将全面参与该条线路的后期运营。

绿地并不满足于单纯的投资,将更多涉及到运营,这也带来了更具想象力的商业机会,“你地铁下面的车厢、广告、沿线的店,都会是我们的。”

当然,想要介入数万亿元的市场,既要有资金实力,又要有地下施工和地铁上盖物业开发的能力,以及运营管理能力。现在尚难以看出绿地借此通道发展房地产主业的效果,但张玉良的决心从未来规划中可见一斑。

经济观察报记者获悉,除了上述三条地铁线,绿地 2015 年已经确定要签约济南(楼盘)、南昌(楼盘)、南宁的三条地铁投资,全年计划共签约 7 条线路,确定的投资规模超过 1300 亿以上。